

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine ungesehene Wohnung online mieten: Den Abschlussweg vor einer Widerrufserwartung prüfen

Ein per E-Mail geschlossener Mietvertrag ist nicht automatisch vierzehn Tage unverbindlich. Prüfe Verbraucherrahmen, Fernabsatz und vorherige Besichtigung, bevor du eine ungesehene Wohnung verbindlich mietest.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Wohnung liegt weit entfernt. Du hast Bilder gesehen und sollst den Mietvertrag per E-Mail abschließen. Weil es online geschieht, möchtest du zunächst unterschreiben und erst später in Ruhe besichtigen. Bei einer deutschen Wohnraummiete ist diese Reihenfolge nicht durch ein pauschales kostenloses Rückgaberecht abgesichert. Vor der Erklärung muss geklärt sein, ob ein Widerrufsrecht tatsächlich besteht.

Wer schließt welchen Vertrag?

Der besondere Verbrauchervertragsrahmen setzt die passenden Beteiligten voraus. § 13 BGB beschreibt den Verbraucher über den überwiegend privaten Geschäftszweck; § 14 beschreibt unternehmerisches Handeln. Die tatsächliche Einordnung der vermietenden Seite wird nicht allein durch ihren privaten Namen oder eine professionell gestaltete Nachricht entschieden. [\[VERBRAUCHER\]](#) [\[UNTERNEHMEN\]](#)

Unsere redaktionelle Empfehlung: Identifiziere den tatsächlichen Vermieter und den Mietvertrag getrennt von einem daneben bestehenden Vermittlungsauftrag. Eine vom Vermittler erhaltene Belehrung bezieht sich möglicherweise auf dessen eigene Dienstleistung. Sie bestätigt nicht automatisch ein Widerrufsrecht vom späteren Mietvertrag.

E-Mail allein ist nicht die gesamte Fernabsatzprüfung

§ 312c BGB verlangt für den beschriebenen Fernabsatz grundsätzlich ausschließlich Fernkommunikation bei Verhandlung und Abschluss und berücksichtigt, ob der Abschluss in einem dafür organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystem erfolgt. Eine zufällige digitale Unterschrift nach anders geführten Verhandlungen lässt sich deshalb nicht ohne Weiteres gleichsetzen. [\[FERN\]](#)

Halte den tatsächlichen Weg fest: Welche Gespräche gab es, wo fanden sie statt, welche Erklärungen wurden auf welchem Weg abgegeben? Ein später verschicktes PDF sagt über diese Vorgeschichte wenig aus. Unbekannte Umstände bleiben eine offene Rechtsfrage und werden nicht durch die Überschrift „Onlinevertrag“ ersetzt.

Die vorherige Besichtigung ist eine wichtige Grenze

§ 312 Absatz 3 BGB bezieht bestimmte Vorschriften über Fernabsatz, Information und Widerruf auch auf Wohnraumvermietung. Für die Begründung eines Wohnraummietverhältnisses gilt diese Einbeziehung jedoch nicht, wenn der Mieter die Wohnung zuvor besichtigt hat. [\[WOHNRAUM\]](#) Die im aktuellen Normtext bezeichnete Ausnahme gehört daher ausdrücklich vor jede allgemeine Vierzehntage-Erwartung.

Dokumentiere, was tatsächlich stattgefunden hat. Eigene Besichtigung, Besichtigung durch eine andere Person, Videoübertragung und das bloße Betrachten von Inseratsfotos sollten nicht ungeprüft gleichgesetzt werden. Dieser Beitrag entscheidet keine solche Grenzkonstellation. Wenn gerade die vermeintlich spätere Lösungsmöglichkeit deine Unterschrift trägt, kläre die konkrete Einordnung vorher.

Ein fiktiver Abschluss aus der Ferne

Im erfundenen Fall bekommt Lea einen Mietentwurf für ihren neuen Arbeitsort. Sie war noch nicht in der Wohnung. Im E-Mail-Anhang findet sie eine Widerrufsbelehrung mit dem Namen des Vermittlungsbüros und nimmt zunächst an, damit auch den Mietvertrag später lösen zu können.

Vor dem Senden trennt sie beide Vertragsgegenstände. Sie lässt erklären, wer Vermieter ist, welche Belehrung für welchen Vertrag gilt und wie der Abschluss rechtlich eingeordnet wird. Solange das offen ist, behandelt sie die Miete nicht als risikolose Testreservierung. Der Fall unterstellt weder einen bestehenden Anspruch noch eine automatisch unwirksame Erklärung.

Wenn ein Recht besteht, beginnt die konkrete Fristprüfung

§ 312g Absatz 1 verweist im einschlägigen Rahmen auf das Widerrufsrecht nach § 355. Dieser nennt grundsätzlich vierzehn Tage und verlangt eine eindeutige Erklärung gegenüber dem Unternehmer. § 356 Absatz 3 knüpft den Fristbeginn zusätzlich an die vorgeschriebene Unterrichtung; Absatz 4 enthält eine äußerste Erlöschensregel. [\[RECHT\]](#) [\[ERKLÄRUNG\]](#) [\[FRIST\]](#)

Aus diesen Normen wird hier keine persönliche letzte Widerrufsstunde errechnet. Ein späterer Mietbeginn verschiebt die Prüfung nicht einfach auf den Einzug. Bewahre Entwurf, tatsächliche Endfassung, Belehrung und relevante Nachrichten mit Datum auf und hole bei einem bereits gewünschten Widerruf rechtzeitig Hilfe. Auch Zahlungs- und Rückabwicklungsfolgen benötigen eine gesonderte Prüfung.

Dein belastbares Ergebnis vor der Zusage lautet deshalb nicht „Online kann ich immer zurück“, sondern: Ich kenne meinen tatsächlichen Abschlussweg und die geklärte Bindung. Eine Kündigung, ein Widerruf und eine freiwillige Vertragsaufhebung sind verschiedene Wege; plane den Einzug mit der tatsächlich verfügbaren Lösung.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Vermieter laut Vertrag

Trage ein, wer im Entwurf als Vermieter steht und ob privat oder unternehmerisch vermietet wird.

02 / Beteiligter Vermittler

Notiere, ob ein Vermittlungsbüro beteiligt ist und für welchen Vertrag dessen Unterlagen gelten.

03 / Bisherige Gespräche

Liste Gespräche und Erklärungen mit Datum und Weg auf: Telefon, E-Mail, Video oder vor Ort.

04 / Besichtigung

Halte fest, ob du, eine andere Person oder niemand die Wohnung besichtigt hat, auch per Video.

05 / Erhaltene Belehrung

Notiere, welche Widerrufsbelehrung du bekommen hast, von wem und für welchen Vertrag.

06 / Unterlagen gesichert

Trage ein, wo Entwurf, Endfassung, Belehrung und Nachrichten mit Datum abgelegt sind.

07 / Offene Fragen

Liste auf, was zu Vermieter, Abschlussweg oder Widerrufsrecht vor der Unterschrift noch zu klären ist.

08 / Nächster Schritt

Notiere, wer deine Fragen beantwortet oder prüft und bis wann du über die Unterschrift entscheidest.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[VERBRAUCHER\] BGB § 13](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[\[UNTERNEHMEN\] BGB § 14](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[\[FERN\] BGB § 312c](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[\[WOHNRAUM\] BGB § 312](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[\[RECHT\] BGB § 312g](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[\[ERKLÄRUNG\] BGB § 355](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[\[FRIST\] BGB § 356](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-02-DE-022-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.