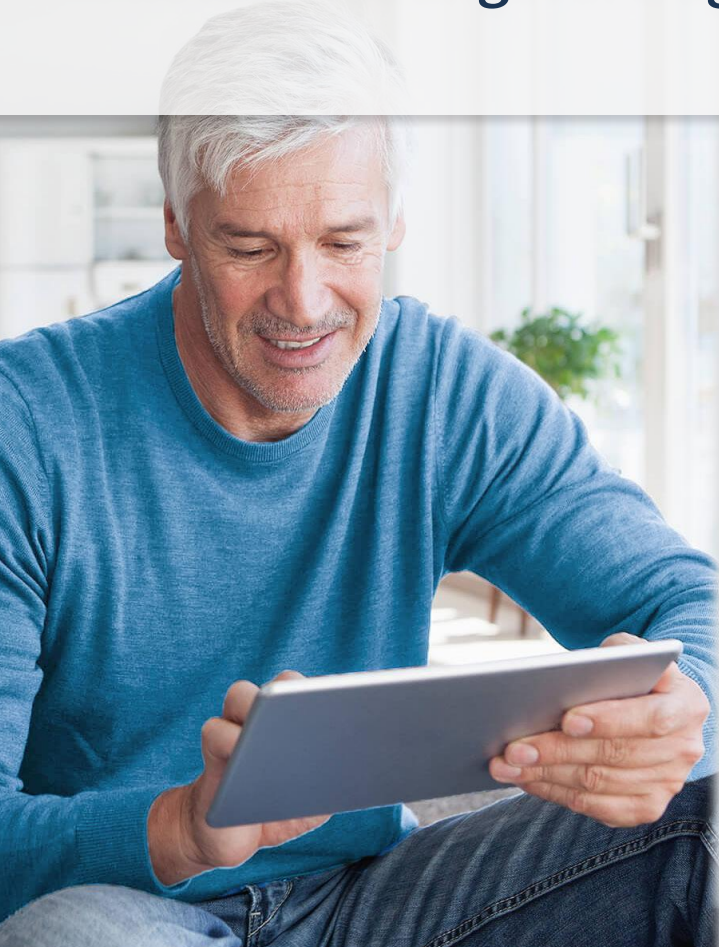


Mietaufhebungsvertrag



Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie?

Sehen Sie den Preis jeder Immobilie in Ihrer Nachbarschaft.

Immobilienpreise anzeigen

- ✓ Aktueller qm-Preis jeder Immobilie
- ✓ Wertentwicklung der letzten 3 Jahre
- ✓ Kostenlos und ohne Anmeldung

www.preisatlas.de

Haben Sie eine Frage?

☎ 0800 - 5 800 555

✉ kontakt@homeday.de

Über Homeday

Homeday ist ein technologie-getriebenes Maklerunternehmen und schafft für Verkäufer und Käufer ein bisher nicht dagewesenes Kundenerlebnis. Homeday-Makler unterstützen Immobilienverkäufer und Käufer bundesweit. Dabei verknüpft Homeday innovative Technologie mit einzigartiger Immobilienbewertungsexpertise und professioneller, persönlicher Beratung.



Hinweisblatt für Vermieter

Ein Mietaufhebungsvertrag kommt in Betracht, wenn:

1. beide Parteien eines Mietvertrags die vorzeitige Auflösung des Vertrags wünschen
und
1. eine sonstige Beendigung nicht möglich oder sinnvoll ist.

Allgemeine rechtliche Hinweise:

Mietaufhebungsvertrag als zulässige Alternative

Der Mietaufhebungsvertrag bietet eine Möglichkeit für die einvernehmliche Beendigung des Mietvertrages. Er stellt für beide Parteien, sowohl Mieter als auch Vermieter, eine gute Alternative zu der sonst üblichen Kündigung dar. Zum Einsatz kommt ein solcher Vertrag nämlich besonders dann, wenn die Kündigung nicht möglich ist, z.B. weil sie aufgrund einer Befristung oder eines Kündigungsverzichts im Mietvertrag ausgeschlossen ist, weil der Vermieter schlichtweg kein berechtigtes Interesse an der Kündigung hat oder auch weil am Mietvertrag mehrere Mieter beteiligt sind, von denen nur einer aus dem Mietverhältnis ausscheiden möchte.

... aber mit eigenen Vorteilen

Der Aufhebungsvertrag bietet aber davon abgesehen rechtliche Vorteile, die eine einfache Kündigung nicht zu leisten vermag. Die für die Kündigung einzuhaltenden Fristen sind vergleichsweise lang. Dies ist vor allem dann ein Problem, wenn der Vermieter eine baldige Sanierung der Mietsache durchführen oder zeitnah Eigenbedarf an der Mietsache ausüben möchte bzw. der Mieter möglichst schnell seinen Wohnsitz wechseln muss. Im Vertrag kann der Beendigungszeitpunkt beliebig gewählt und so an die individuellen Bedürfnisse angepasst werden. Außerdem können Vermieter und Mieter im Mietaufhebungsvertrag anders als bei einer bedingungsfeindlichen Kündigung Besonderheiten regeln, die beiden Parteien und ihren konkreten Wünschen zugutekommen. Dies betrifft beispielsweise ein finanzielles Entgegenkommen durch den Vermieter für den frühzeitigen Auszug oder die Übernahme zusätzlicher Renovierungsarbeiten an der Mietsache seitens des Mieters.

Achtung: Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf Abschluss des Aufhebungsvertrags. Ein solcher Anspruch kommt nur dann in Betracht, wenn er auf ein vertraglich begründetes Recht oder ein aus Treu und Glauben erwachsendes Recht zur Stellung eines Nachmieters gestützt werden kann (Nähere Informationen zu den Voraussetzungen finden Sie in den Erklärungen zum Mietvertrag unter „Mietzeit“).

Einzelhinweise:

1. Form

Der Mietaufhebungsvertrag ist ein klassischer Vertrag, der in der Regel keiner besonderen Form bedarf und daher auch mündlich geschlossen werden kann. Dies gilt selbst dann, wenn im vorangegangenen Mietvertrag bestimmt wurde, dass Änderungen (ggfs. also auch die Aufhebung)

des Mietvertrages schriftlich zu vereinbaren sind. Mit Abschluss eines mündlichen Mietaufhebungsvertrages verzichten die Parteien einfach konkludent auf das Schriftformerfordernis. Die schriftliche Ausarbeitung samt eigenhändiger Unterschrift ist aber in jedem Falle aus Beweissicherungsgründen zu empfehlen.

Im Gegensatz zur Kündigung handelt es sich bei dem Vertrag um keine einseitige Erklärung, sondern eine zweiseitige Vereinbarung, der durch Angebot und Annahme zustande kommt. Grundsätzlich müssen Angebot und Annahme ausdrücklich erklärt werden. Ein konkludenter Vertragsschluss kann aber auch dann angenommen werden, wenn eine ungültige Kündigung ausgesprochen wird und der Mieter bzw. Vermieter nachweislich mit der Beendigung des Mietvertrages einverstanden ist. In diesem Fall ist eine nachträgliche schriftliche Abfassung jedoch zum Nachweis besonders empfehlenswert.

Achtung: Das zwingende Schriftformerfordernis gilt wie bei Abschluss eines Mietvertrages dann, wenn die Vorschrift des § 550 BGB eingreift. § 550 BGB ist nämlich auch bei einem Mietänderungsvertrag anwendbar. Dies setzt allerdings voraus, dass der Mietvertrag eben nicht gänzlich beendet, sondern nur abgeändert wird. Das ist der Fall, wenn der ursprüngliche Vertrag mit mindestens einem von mehreren Mietern oder einem Nachmieter fortgesetzt wird und dies durch Bezugnahme auf den Mietvertrag auch kenntlich gemacht wird.

2. Inhalt

Bei der inhaltlichen Ausgestaltung des Mietaufhebungsvertrages ist zwingender- bzw. sinnvoller Weise auf einige Regelungspunkte einzugehen.

a) Essenzieller Inhalt

Notwendiger Bestandteil des Mietaufhebungsvertrages ist zunächst die Bestimmung der Aufhebung eines Mietvertrages als Vertragsgegenstand. Dabei ist das zu beendende Mietverhältnis genau zu bezeichnen. Erforderlich ist außerdem die Nennung der Vertragsparteien des Mietaufhebungsvertrages, die zwingenderweise dieselben wie diejenigen des aufzulösenden Mietvertrages oder deren Rechtsnachfolger sein müssen. Alle Parteien des ursprünglichen Vertrags sind hierbei einzubinden, auch wenn nur einer von mehreren Mietern das Mietverhältnis beenden möchte. Zusätzlich zu den bereits bekannten Parteien kann ein neuer Mieter in den Vertrag einbezogen werden, falls der Vertrag nicht lediglich beendet, sondern mit einem Nachmieter fortgeführt werden soll. Kein im rechtlichen Sinne notwendiger Inhalt ist die Festlegung des Beendigungszeitpunkts. Das Fehlen desselben führt nicht zur Unwirksamkeit des Vertrags. Allerdings ist die Festlegung dann notwendig, wenn die Parteien die Beendigung nicht zeitgleich mit Vertragsschluss eintreten lassen wollen. Im Zweifel ist nämlich entsprechend § 271 I BGB von einer sofortigen Beendigung des Mietverhältnisses auszugehen. Da dies regelmäßig nicht im Interesse der Parteien liegt, sollten der genaue Beendigungszeitpunkt sowie – falls davon abweichend – der Räumungszeitpunkt unbedingt festgelegt werden.

b) Empfehlenswerter Inhalt

Im Übrigen sollten im Vertrag die typischen Fragen, die sich bei der Beendigung eines Mietvertrages stellen, beantwortet werden. Zwar wurde dies meist schon im Mietvertrag getan. Zur Klarstellung können die die Beendigung betreffenden Bestimmungen jedoch abermals im Mietaufhebungsvertrag konkret ausgeführt oder ggfs. sogar abgeändert werden, falls dies den

Bedürfnissen der Parteien besser entspricht und keinen gesetzlichen Vorschriften zuwiderläuft. Dies sollte auch geschehen, da der Mietaufhebungsvertrag ohne erneute Regelung der Belange als abschließend und ein Rückgriff auf mietvertragsrechtliche Bestimmungen als ausgeschlossen angesehen werden kann, wodurch die für den Vermieter oftmals nachteiligen gesetzlichen Vorschriften zum Einsatz kommen würden.

Zu den die Beendigung betreffenden Regelungen gehören vorwiegend diejenigen zum Rückbau von baulichen Veränderungen, zu Schönheitsreparaturen, zur Abrechnung von Betriebskosten und zur Auszahlung der Mietsicherheit. Bei den beiden zuletzt genannten Posten ist eine erneute detaillierte Regelung besonders in Bezug auf den Zeitraum zur Nach- bzw. Rückzahlung sinnvoll, da hierzu keine gesetzlichen Vorschriften bestehen und bei Abschluss des Mietaufhebungsvertrages meist absehbar ist, wann die Abrechnung erfolgen kann. Wird ein Vertrag mit einem verbleibenden Mieter bzw. einem Nachmieter fortgesetzt, sollte außerdem eine Regelung zum internen Ausgleich der Betriebskosten bzw. Mietkaution festgesetzt werden. Bei Fortsetzung des ursprünglichen Vertrags ist der Vermieter nämlich nicht verpflichtet, über die Geldbeträge sofort abzurechnen.

Inhaltlich regelungsbedürftig ist bei etwaigen Leistungs- bzw. Zahlungsansprüchen außerdem die nähere Ausgestaltung. Alle Ansprüche sind konkret zu bezeichnen, wenn möglich samt Beschreibung des Anspruchsgrunds. Dabei sollten die jeweiligen Schuldner, Leistungsgegenstand bzw. Zahlungsart (Ratenzahlung bzw. Gesamtbetrag), ggfs. eine Kostentragungspflicht, Leistungs- bzw. Zahlungstermin(e) sowie Leistungs- bzw. Zahlungsempfänger (mit Bankverbindung) angegeben werden. Der Regelungsgehalt sollte derart vollstreckungsfähig sein, damit kein Zweifel am Inhalt bestehen kann.

c) Zusätzlicher Inhalt

Zusätzlich können Ausgleichs- und Abfindungszahlungen an den Mieter bzw. die Pflicht zum Aufwendungsersatz an den Vermieter vereinbart werden. Zwar besteht auf solche Zusatzleistungen kein Anspruch, sie werden aber oftmals als Mittel eingesetzt, um der jeweils anderen Partei die vorzeitige Beendigung reizvoll zu gestalten und so die einvernehmliche Aufhebung zu erzielen. Gleichzeitig sollte dann aber auch ein Aufrechnungsverbot bestimmt werden, um dem Gläubiger den Anspruch auf Zahlung zu sichern. Bei Festlegung etwaiger Sonderzahlungen sind sodann Zweck der Zahlung sowie Zahlungsweise und -zeitpunkt genau zu bestimmen. Um Steuerprobleme zu vermeiden sollte außerdem in den Vertrag mit aufgenommen werden, dass die Gegenleistung der anderen Partei in den durch die freiwillige Aufhebung entstehenden Unkosten besteht. Der Vermieter kann bestimmte Zahlungen sogar als Werbungskosten steuerlich geltend machen, wenn die Mietsache nach Beendigung weitervermietet wird.

Zu beachten: Ein Widerruf des Mietaufhebungsvertrages ist unter Umständen möglich, da auch dieser Vertrag in den Anwendungsbereich des § 312 BGB fällt. Das Recht zum Widerruf kann hierbei vor allem dann gegeben sein, wenn der Mieter als Verbraucher durch den Vermieter als Unternehmer durch mündliche Verhandlungen außerhalb des Geschäftsraums des Vermieters zum Abschluss des Vertrages bestimmt worden ist. Zur Sicherheit sollten Sie als Vermieter eine Widerrufsbelehrung in den Vertrag aufnehmen bzw. an diesen anheften, um die nachteiligen Folgen einer langen Widerrufsfrist in jedem Falle zu vermeiden.

Mietaufhebungsvertrag

Zwischen

1. Herrn/Frau

(alle Personen bzw. Rechtsnachfolger auf Vermieterseite, die den Mietvertrag unterzeichnet haben -
nachfolgend Vermieter genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt)

wohnhaft in

und

2. Herrn/Frau

(alle Personen bzw. Rechtsnachfolger auf Mieterseite, die den Mietvertrag unterzeichnet haben -
nachfolgend Mieter genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt)

wohnhaft in

wird zur Beendigung des Mietvertrages*, welcher am _____ über die Mietsache in
Straße, Hausnummer

Postleitzahl, Ort

(Etage, Lage)

ggf. auch Wohnungsnummer, falls vorhanden

geschlossen wurde, folgender Mietaufhebungsvertrag vereinbart:

**soweit im Folgenden auf den Mietvertrag Bezug genommen wird, ist der hier beschriebene gemeint*

§ 1 Beendigung des Mietverhältnisses

(Zutreffendes ausfüllen)

Das durch den Mietvertrag begründete Mietverhältnis wird im gegenseitigen Einvernehmen zum _____ aufgehoben, wobei die Pflicht zur Mietzahlung bereits mit Rückgabe der Mietsache samt aller dazugehörigen Schlüssel endet.

§ 2 Kein Widerspruchsrecht

Die Parteien sind sich einig, dass dem Mieter anders als bei einer Kündigung kein Widerspruchsrecht gemäß § 574 BGB zusteht.

§ 3 Übergabe der Mietsache

(Zutreffendes ausfüllen)

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache einschließlich aller dazugehörigen Schlüssel dem Vermieter bis zu dem unter § 1 genannten Beendigungszeitpunkt zu übergeben. Die Mietsache an sich muss besenrein und gereinigt zurückgegeben werden.
2. Bei verspäteter Übergabe der Mietsache schuldet der Mieter dem Vermieter eine Nutzungsentschädigung in Höhe von _____ Euro pro Tag.
3. Setzt der Mieter den Gebrauch nach dem vereinbarten Beendigungszeitpunkt fort, wird das Mietverhältnis nicht stillschweigend verlängert. Die Vorschrift des § 545 BGB findet somit keine Anwendung.

§ 4 Einrichtungsgegenstände

(Zutreffendes ankreuzen und ausfüllen)

☐ Der Vermieter übernimmt folgende von dem Mieter in die Mietsache eingebrachte Gegenstände gegen eine Gesamtzahlung in Höhe von _____ Euro:

Alle übrigen Einrichtungsgegenstände hat der Mieter bis zum unter § 1 genannten Beendigungszeitpunkt zu entfernen. Andernfalls ist die Räumung auf Kosten des Mieters gestattet.

oder

☐ Der Mieter ist verpflichtet alle von ihm eingebrachten Einrichtungsgegenstände bis zum unter § 1 genannten Beendigungszeitpunkt zu entfernen. Andernfalls ist die Räumung auf Kosten des Mieters gestattet.

§ 4 Bauliche Veränderungen

Wurden im Laufe der Mietvertragsdauer bauliche Veränderungen an der Mietsache durch den Mieter vorgenommen, sind diese Maßnahmen bis zu dem unter § 1 genannten Beendigungszeitpunkt auf eigene Kosten und unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu beseitigen.

§ 5 Schönheitsreparaturen

(Zutreffendes ankreuzen und ausfüllen)

☐ Der Vermieter verzichtet auf die Durchführung von Schönheitsreparaturen seitens des Mieters.

oder

☐ Der Mieter ist gemäß § _____ des Mietvertrages zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet und muss diese bis zur Beendigung des Mietverhältnisses vollenden, da zum einen die für die Durchführung üblichen Fristen abgelaufen und zum anderen etwaige Schönheitsreparaturen aufgrund des Zustands der Mietsache tatsächlich erforderlich sind. Für die nähere Ausgestaltung der Reparaturarbeiten wird auf § _____ des Mietvertrages verwiesen.

§ 6 Übernahme von Kosten

(Zutreffendes ankreuzen und ausfüllen)

1. Der Vermieter verpflichtet sich, als Ausgleich für die frühzeitige Beendigung des Mietverhältnisses und die dadurch entstandenen Unkosten des Mieters an diesen eine Zahlung für folgende Kostenpositionen zu leisten:

a) bezüglich Verwendungen des Mieters auf die Mietsache:

b) bezüglich umzugsbedingter Aufwendungen des Mieters:

Die Zahlung in Höhe von insgesamt _____ Euro ist zu leisten an folgende Bankverbindung zu Gunsten des Mieters:

Kontoinhaber

Kreditinstitut

IBAN

BIC

Dabei erfolgt die Zahlung entweder

☐ in einem Gesamtbetrag bis spätestens zum _____

oder

☐ in einer Ratenzahlung auf folgende Art und Weise:

zum _____ der Betrag von _____ Euro, zum
_____ der Betrag von _____ Euro, zum _____ der
Betrag von _____ Euro.

2. Eine Aufrechnung mit Forderungen außerhalb dieser Vereinbarung wird ausgeschlossen.

§ 7 Betriebskosten

(Zutreffendes ausfüllen)

Der Vermieter ist verpflichtet, bei einer geleisteten Vorauszahlung auf Betriebs- bzw. Heizkosten seitens des Mieters über diese Kosten schnellstmöglich, spätestens jedoch bis zum _____ abzurechnen. Sowohl Vermieter als auch Mieter sind verpflichtet, etwaige Ausgleichszahlungen, also eine Rückzahlung von Guthaben bzw. eine Nachzahlung, innerhalb von _____ Wochen nach Zugang der Abrechnung an die jeweils andere Partei zu leisten.

§ 8 Mietsicherheit

(Zutreffendes ausfüllen)

1. Der Vermieter ist verpflichtet, die von dem Mieter gezahlte Mietsicherheit in Höhe von _____ Euro einschließlich aller angelaufenen Zinsen bis spätestens zum _____ bzw. spätestens _____ Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzuzahlen. Diese Pflicht besteht allerdings nicht, soweit dem Vermieter fällige Gegenansprüche aus dem Mietverhältnis zustehen, mit denen der Vermieter die Aufrechnung erklärt hat.

2. Soweit die Pflicht zur Rückzahlung besteht, leistet er diese an die unter § 6 Nr. 1 genannte oder an folgende abweichende Bankverbindung zu Gunsten des Mieters:

Kontoinhaber

Kreditinstitut

IBAN

BIC

§ 9 Gültigkeit der Regelungen

1. Vorrangig gelten die in diesem Vertrag niedergelegten Bestimmungen für die Beendigung des Mietverhältnisses. Ergänzend behalten die im Mietvertrag festgelegten Bestimmungen ihre Gültigkeit, es sei denn diese weichen von den vorrangigen Regelungen des Mietaufhebungsvertrags ab.

2. Für den Fall, dass einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sind, bleibt der Vertrag im Ganzen wirksam. Nur die einzelne unwirksame Bestimmung ist ungültig. An ihre Stelle tritt diejenige gesetzliche Vorschrift, die auf den Willen der Parteien in rechtlich zulässiger Weise am besten zutrifft.

§ 10 Sonstiges

Vertragsunterzeichnung

Der Vertrag ist doppelt und gleichlautend ausgefertigt, von beiden Parteien gelesen und in allen Punkten übereinstimmend vervollständigt, genehmigt und eigenhändig unterschrieben worden. Jede Partei hat eine vollständige Ausfertigung erhalten.

_____, den

(Ort, Datum)

(Unterschrift des(/r) Vermieter(s))

(Unterschrift des(/r) Mieter(s))

Vielen Dank für die Nutzung dieses Musterdokuments.

Bitte beachten Sie, dass die Homeday GmbH keine Haftung für den rechtlichen Bestand des Musterdokuments übernimmt. Das Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Nachdrucke, Nachahmungen jeglicher Art, Vervielfältigungen sowie Verarbeitungen in elektronischen Systemen sind nicht gestattet.

Weitere nützliche Musterdokumente finden Sie unter: www.homeday.de/musterdokumente

Diese Services von Homeday könnten Sie auch interessieren:



Erfolgreicher Immobilienverkauf

Unsere Homeday-Makler erzielen den optimalen Preis für Ihre Immobilie.



Kostenlose Immobilienbewertung

Erhalten Sie kostenlos und unverbindlich eine ausführliche Bewertung Ihrer Immobilie.



Der Homeday-Preisatlas

Diese interaktive Karte zeigt Ihnen kostenlos den Preis jedes Wohnblocks in Deutschland.



Der Immobilien-Ratgeber

Erfahren Sie hier alles Wissenswerte rund um das Thema Immobilien.

Wir sind von Montag bis Samstag von 08:00 bis 20:00 Uhr für Sie da.
Wir beraten Sie gerne in einem persönlichen Gespräch am Telefon oder bei Ihnen vor Ort.

0800 - 5 800 555
Für kostenfreie Anrufe.

kontakt@homeday.de
Für alle, die lieber schreiben.