

KANZLEI AM STEINMARKT
Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH



DIE ABWICKLUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

Die Abwicklung des Mietverhältnisses

Inhaltsverzeichnis / Muster

| | | |
|--|---|------------|
| 1. | Einleitung | 03 |
| 2. | Beendigung des Mietverhältnisses, Überblick | 04 |
| 3. | Mietaufhebungsvereinbarung | 06 |
| 3.1. | Interessenlage der Parteien | 06 |
| 3.2. | Einigung über Mietaufhebungsvertrag | 08 |
| 3.3. | Wirksamkeit des Mietaufhebungsvertrages | 10 |
| 3.3.1. | Form | 10 |
| 3.3.2. | Widerrufsrecht bei Haustürgeschäften | 11 |
| 3.4. | Inhalt des Mietaufhebungsvertrages | 12 |
| 3.4.1. | Notwendiger Regelungsinhalt | 12 |
| 3.4.2. | Ergänzender Regelungsinhalt | 14 |
| 3.4.3. | Vertragsgestaltung | 16 |
| 4. | Räumung und Herausgabe | 20 |
| 4.1. | Räumung und Herausgabe durch den Mieter | 20 |
| 4.1.1. | Rückgabe des Besitzes | 21 |
| 4.1.2. | Umfang der Räumung | 23 |
| 4.1.3. | Zustand der Räumung | 24 |
| 4.1.4. | Dokumentation der Räumung (Rückgabeprotokoll) | 26 |
| 4.1.5. | Fälligkeit des Rückgabeanspruchs | 28 |
| 4.1.6. | Kein Zurückbehaltungsrecht des Mieters | 29 |
| 4.1.7. | Verjährung | 29 |
| 4.2. | Räumung und Herausgabe durch den Dritten | 30 |
| 5. | Rückgabeprotokoll | 33 |
| 5.1. | Interessenlage der Parteien | 33 |
| 5.2. | Bedeutung des Rückgabeprotokolls | 34 |
| 5.3. | Vorbereitung der Rückgabe | 36 |
| 5.4. | Erstellen des Rückgabeprotokolls | 37 |
| 5.4.1. | Aufbauhinweise | 37 |
| 5.4.2. | Notwendiger Regelungsinhalt | 37 |
| 5.4.2. | Nützlicher Regelungsinhalt | 38 |
| 6. | Ansprüche des Vermieters | 45 |
| 6.1. | Nutzungsentschädigung | 45 |
| 6.2. | Ansprüche wegen Schönheitsreparaturen | 49 |
| 6.3. | Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache | 54 |
| 6.4. | Sonstige Schadensersatzansprüche | 57 |
| 6.5. | Vermieterpfandrecht | 59 |
| 6.5.1. | Entstehung des Pfandrechts | 59 |
| 6.5.2. | Konkurrenzen | 61 |
| 6.5.3. | Umfang des Pfandrechts | 61 |
| 6.5.4. | Verwertung | 67 |
| 6.6. | Einrichtungen und bauliche Veränderungen | 69 |
| 6.6.1. | Einrichtungen | 69 |
| 6.6.2. | Bauliche Veränderungen | 70 |
| 6.7. | Verwertung der Mietsicherheit, Kautionsabrechnung, Rückzahlung | 71 |
| 6.8. | Leistungssperre als Druckmittel | 77 |
| 6.9. | Verjährung | 78 |
| 7. | Zusammenfassung | 82 |
| TEXTE BGB (§§ 305-310, §§ 535-580a) | | 83 |
| § 6 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) | | 108 |
| Muster: | Mietaufhebungsvertrag (Wohnung) | 17ff. |
| Muster: | Rückgabeprotokoll | 39ff. |
| Muster: | Fristsetzung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen | 53 |
| Muster: | Kautionsabrechnung mit Guthaben/Einbehalt/Restforderung zu Gunsten des VM | 73f. |

Die Abwicklung des Mietverhältnisses

1. Einleitung

Die Kündigung ist die häufigste Form für die Beendigung eines Mietvertrages. Weiterhin kann ein Mietverhältnis mit dem Zeitablauf bei einem Zeitmietvertrag enden oder in gegenseitigem Einvernehmen durch einen Aufhebungsvertrag gelöst werden. Vermieter sollten über Grundkenntnisse des Kündigungsrechts verfügen, einerseits deshalb, um selbst bei vermierterseitigen Kündigungen richtig vorzugehen, andererseits, um auf mieterseitige Kündigungen richtig zu reagieren. Aber auch nach der Mietrechtsreform gilt, dass es rechtlich oft leichter ist, sich von seinem Ehepartner zu trennen, als von seinem Mieter. Dies mag übertrieben klingen, wer aber als Vermieter bei Wohnraummietverträgen versucht hat, einen unliebsamen Mieter zum Auszug zu bewegen, wird schnell merken, was mit dieser Formulierung gemeint ist.

Probleme im Zusammenhang mit der Abwicklung der Mietsache, wie Rückgabe der Mietsache, Schönheitsreparaturen, Nutzungsentschädigung und Schadensersatz werden dargestellt. Folgen der Kautionsabrechnung bei Mietende sind ebenfalls ein häufiges Streitthema. Vorab wird auf den Mietaufhebungsvertrag eingegangen, der häufig eine Alternativlösung bzw. Vergleichslösung gegenüber den einseitigen Beendigungsgründen, wie der Kündigung, darstellt.

Dem Skript beigefügt sind eine Reihe von Mustern, die als Orientierungshilfe dienen.

Cham, den 25. Oktober 2021

Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

- Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Freizeichnung:

Dieses Skript wurde in bestmöglicher Sorgfalt erstellt. Es kann aber nicht das Spruchmaterial aller deutschen Gerichte berücksichtigen. Folglich ist je nach den Einzelfallumständen mit abweichenden Gerichtsentscheidungen zu rechnen. Hinzu kommen technische Neu- bzw. Weiterentwicklungen. Der Autor übernimmt hinsichtlich Sach- und Vermögensschäden keinerlei Gewährleistung für evtl. vorhandene Unvollständigkeiten, ungenaue Angaben oder Fehler sowie hinsichtlich einer Änderung von Gesetzen, Rechtsprechung, Vorschriften, technischen Normen und Regeln.

Die Verwendung dieses Skripts oder einzelner Teile davon geschieht ausschließlich auf eigene Verantwortung des Erwerbers oder Verwenders.

Dieser vorstehende Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die vorgenannten Mängel bzw. Risiken auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Autors zurückzuführen sind.

2. Beendigung des Mietverhältnisses, Überblick

| Beendigungsgründe | | | | |
|--|---|---|--------------------|---|
| Befristung und Beendigung | Kündigung | Anfechtung | Aufhebungsvertrag | Ehewohnung |
| § 542 Abs. 2 BGB § 575 Abs. 1 BGB § 158 Abs. 2 BGB § 575 Abs. 2 BGB | § 542 BGB BGB § 568 BGB BGB besondere Kündigungsrechte | §§ 119 BGB i.V.m. § 142 BGB | § 311 Abs. 1 BGB | § 1568a BGB |
| Automatismus | Einseitiges Gestaltungsrecht | Einseitiges Gestaltungsrecht | Vertrag | Automatismus |
| Zeitpunkt der Beendigung | | | | |
| Befristung und Bedingungseintritt (meist vertraglich vereinbartes Datum) | Bei fristgerechter Kündigung: Ablauf der gesetzlichen oder vereinbarten Kündigungsfrist Bei fristloser Kündigung: Zugang der Kündigungserklärung | Vor Übergabe: von Anfang an (ex tunc) Nach Übergabe: von Anfang an (ex tunc) | Gemäß Vereinbarung | Zugang der Erklärung der Ehegatten Rechtskraft der Endentscheidung in der Ehewohnungssache |

Neben der Kenntnis des Zeitpunkts der Beendigung sind eine Reihe von gegenseitigen Ansprüchen bei der Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses zu berücksichtigen. Die nachfolgende Übersicht gibt einen Überblick über die Ansprüche des Vermieters und Ansprüche des Mieters, die häufig Gegenstand anwaltlicher Beratung sind.

| Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses | | | | |
|---|--|---|------------------------------|--|
| Ansprüche des Vermieters | | | Ansprüche des Mieters | |
| • | Räumung und Herausgabe | | • | Wegnahmerecht bei Einrichtungen |
| | – | Mieter | | |
| | – | Dritte | | |
| • | Verspätete Rückgabe | | • | Rückerstattung sonstiger Mieterleistungen |
| | – | Nutzungsentschädigung | – | Mietvorauszahlung |
| | – | Weiterer Schadensersatz | – | Baukostenzuschüsse |
| | | | – | Mieterdarlehen |
| • | Schönheitsreparaturen | | • | Aufwendungsersatz für Einbauten und Investitionen |
| | – | Vornahme Schönheitsreparaturen | | |
| | – | Abgeltung von Schönheitsreparaturen | | |
| | – | Nichterfüllung von Schönheitsreparaturen | | |
| | – | Schlechterfüllung von Schönheitsreparaturen | | |
| • | Schlechterfüllung der Rückgabepflicht | | • | Schadensersatz |
| • | Rückbauverpflichtungen | | – | Entzug vertragsgemäßen Gebrauchs |
| | | | – | Nichterfüllung des Vertrages |
| | | | – | Rechtswidrige Kündigung (vorgetäuschter Eigenbedarf) |
| | | | • | Kautionsabrechnung |
| • | Vermieterpfandrecht | | • | Betriebskostenabrechnung |

In den nachfolgenden Ausführungen werden die Ansprüche im Rahmen der Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses näher dargestellt.

3. Mietaufhebungsvereinbarung

Im Rahmen eines Exkurses soll aus der Vielzahl der Gründe für die Beendigung eines Mietvertrages die einvernehmliche Aufhebung des Mietvertrages näher betrachtet werden. Im Gegensatz zu anderen Beendigungsgründen ist der Mietaufhebungsvertrag ein „Instrument der Gestaltung“ zur Abwicklung eines Mietvertrages.

Alternative Lösungen

Die Begriffe „Mietaufhebungsvereinbarung“ bzw. „Räumungsvereinbarung“ werden nicht trennscharf verwendet.

Eine „**Mietaufhebungsvereinbarung**“ beendet das Mietverhältnis selbst.

Eine „**Räumungsvereinbarung**“ setzt eine Beendigung des Mietvertrages quasi voraus und regelt primär die Modalitäten der Abwicklung.

3.1. Interessenlage der Parteien

Einvernehmlich können Vermieter und Mieter ein bestehendes Mietverhältnis zu jedem beliebigen Zeitpunkt durch Aufhebungsvertrag beenden. Dieser Vertrag ist gesetzlich nicht geregelt, aber entsprechend § 311 Abs. 1 BGB möglich bei allen Mietverhältnissen, gleich ob sie befristet oder unbefristet sind. Der Mietaufhebungsvertrag als Alternativlösung gegenüber einem längeren und teuren Räumungsrechtsstreit sollte stets in Erwägung gezogen werden. Je nach Interessenlage kann durch eine derartige Vereinbarung unter Einbeziehung der Abwicklungsmodalitäten eine allumfassende, wirtschaftliche Lösung erzielt werden.

Die **Interessenlage des Vermieters** ist häufig:

- frühzeitige Planungssicherheit über den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung,
- Steigerung der Wahrscheinlichkeit der fristgerechten Räumung und Herausgabe,
- Minimierung bzw. Vermeidung eines Mietausfalls,
- Kosteneinsparung durch eventuelle Vermeidung eines Gerichtsverfahrens.

Die **Interessenlage des Mieters** ist häufig:

- günstigere Abwicklungsmodalitäten,
- Vermeidung einer doppelten Mietzahlung durch Überschneidung von Altmietvertrag mit Neumietvertrag,
- flexiblere Beendigungsregelung,
- Kosteneinsparung durch eventuelle Vermeidung eines Gerichtsverfahrens.

Der Mieter hat grundsätzlich **keinen Anspruch** gegen den Vermieter auf Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages. Vertraglich kann der Vermieter zur vorzeitigen Entlassung des Mieters aus dem Mietverhältnis durch sogenannte **Nachmieterklauseln** verpflichtet sein. Eine gesetzliche Verpflichtung kommt nur im Ausnahmefall nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB in Betracht.

Der Mieter kann einen vertraglichen Anspruch auf Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages haben, wenn der Mietvertrag eine **Nachmieterklausel** enthält. Hierbei sind zwei Klauselarten zu unterscheiden.

- Eine **echte Nachmieterklausel** ist vereinbart, wenn der Vermieter an den vom Mieter benannten, zumutbaren Nachfolger gebunden sein soll. Der Eintritt des Nachmieters erfolgt als dreiseitiges Rechtsgeschäft im Wege der Vertragsübernahme zwischen Vermieter, Mieter und Nachmieter.
- Eine **unechte Nachmieterklausel** liegt vor, wenn der Mieter nach Benennung eines zumutbaren Nachmieters lediglich einen Anspruch auf Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages hat, ohne dass der Vermieter zum Abschluss des Mietvertrages mit dem Genannten verpflichtet ist. Ist die Verbindlichkeit des Vorschlagsrechts nicht klar ausgeschlossen, geht die Rechtsprechung von einer echten Nachmieterklausel aus.¹ Die bloße Äußerung des Vermieters gegenüber dem auszugswilligen Mieter, von diesem vorgeschlagene Mietinteressenten bei der Mieterauswahl in Betracht zu ziehen, hat nicht die Verbindlichkeit einer Nachmieterklausel.²

Bei den in der Praxis vorkommenden Nachmieterklauseln ist darauf hinzuweisen, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietvertrages mit dem Nachmieter „**zumutbar**“ sein muss oder der Vermieter diesen nur aus „**wichtigem Grund**“ ablehnen kann. Dies wird dahin ausgelegt, dass der Nachmieter hinsichtlich seiner wirtschaftlichen Verhältnisse und seiner Person dem bisherigen Mieter entsprechen muss.

Der Mieter kann einen gesetzlichen Anspruch auf Aufhebung des Mietvertrages bei Stellung eines zumutbaren Nachmieters regelmäßig nicht geltend machen, weil auch im Mietrecht der Grundsatz „*pacta sunt servanda*“ gilt.

Ein Aufhebungsanspruch aus § 242 BGB setzt einen **wichtigen Grund** des Mieters voraus.³ Dies bedeutet, das Interesse des Mieters an der Aufhebung des Mietvertrages muss dasjenige des Vermieters an dessen Bestand erheblich überwiegen.⁴

Der Anwendungsbereich der früheren Rechtsprechung wurde durch die Mietrechtsreform verkürzt. Bei Wohnraummietverhältnissen ist aufgrund der kurzen Kündigungsfrist für den Mieter aus § 573 c Abs. 1 Satz 1 BGB regelmäßig keine Härte gegeben, die eine vorzeitige Beendigung erfordert. Der Anwendungsbereich wurde zudem weiter eingeengt, weil der Gesetzgeber auf die Rechtsprechung des BGH zur Fortgeltung der alten Kündigungsfristen reagiert hat, so dass auch dadurch in der Praxis die Härtefälle reduziert wurden. Für die verbleibenden Restfälle können bei der Interessensabwägung folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen sein:⁵

- Aufhebungsgrund: berufliche Versetzung, schwere Krankheit bzw. Verkleinerung oder Vergrößerung der Familie;
- kein Vertretenmüssen des Aufhebungsgrundes durch den Mieter: Vorhersehbarkeit des Wohnbedarfs;
- Restlaufzeit des Mietvertrages: Je kürzer die Restlaufzeit des Mietvertrages, desto eher ist ein Festhalten des Mieters im Vertrag zumutbar;
- Stellung eines zumutbaren Nachmieters: Zumutbar ist ein Nachmieter, der hinsichtlich seiner wirtschaftlichen Verhältnisse und seiner Person dem bisherigen Mieter entspricht.

¹OLG Frankfurt/M. WuM 1991, 475.

²OLG Hamburg ZMR 1997, 351.

³BGH NJW 2003, 1246.

⁴OLG Karlsruhe NJW 1981, 173.

⁵Siehe ausführlich Kandelhard, WuM 2004, 249.

Folge des Aufhebungsanspruchs aus § 242 BGB ist es, dass der Mieter vom Vermieter den Abschluss eines Aufhebungsvertrages für den Zeitpunkt verlangen kann, in dem ein zumutbarer Nachmieter in das Mietverhältnis einzutreten bereit ist. Der Vermieter ist jedoch nicht verpflichtet, das Mietverhältnis mit dem vorgeschlagenen Nachmieter fortzuführen oder mit diesem einen neuen Mietvertrag zu schließen.

3.2. Einigung über Mietaufhebungsvertrag

Die Parteien müssen sich nach den allgemeinen Vorschriften (§§ 145 ff und §§ 305 ff BGB) darüber **einigen**, das Mietverhältnis vorzeitig aufzuheben (Vertragsschluss). Bei **Personenmehrheiten** müssen sich **alle Vermieter** und **alle Mieter** über die Aufhebung des Mietverhältnisses einig sein. Treffen nur zwei von drei Mietern eine Mietaufhebungsvereinbarung mit dem Vermieter, so liegt keine wirksame Vereinbarung vor.⁶ Haben Ehegatten den Mietvertrag gemeinsam abgeschlossen, kann einer von ihnen nur mit Zustimmung des anderen und des Vermieters aus dem Mietvertrag ausscheiden. Dies gilt selbst dann, wenn die Eheleute getrennt leben.⁷ Im Einzelfall kann sich aus der Vereinbarung, die der Vermieter nur mit einem Mitmieter getroffen hat, nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) ergeben, dass das Mietverhältnis fortan nur noch mit dem in der Wohnung Verbliebenen fortgesetzt wird.⁸ Die Einigung mit einer Personenmehrheit kann durch Stellvertreter (§§ 164 ff BGB) erleichtert werden, wobei aber die Vertretungsmacht zu prüfen ist. Es ist empfehlenswert, die Vollmachten als Anlage beizufügen.

Der Vertragsschluss erfolgt auch beim Mietaufhebungsvertrag meist durch **schriftliches Angebot** (§ 145 BGB) und **Annahme** binnen der **Annahmefrist** (§ 147 Abs. 2 BGB), die zur Vermeidung von Unklarheiten **kalendermäßig bestimmt** werden sollte. Eine Annahmeerklärung nach zwei Monaten ist regelmäßig verspätet i.S.v. § 147 BGB.⁹ Die Parteien können sich aber auch durch **schlüssiges Verhalten** einigen. Hierfür sind ebenfalls übereinstimmende Willenserklärungen der Parteien erforderlich, aus denen sich jeweils der **Wille zur einvernehmlichen Beendigung** des Mietverhältnisses **eindeutig** ergeben muss. Daran stellt die Rechtsprechung hohe Anforderungen.

Eine **unwirksame Kündigung** kann in den meisten Fällen nicht in ein Angebot auf Abschluss eines Aufhebungsvertrages umgedeutet werden. Eine **Umdeutung** erfordert, dass sich der Kündigende bewusst ist, dass seine Kündigung als einseitige Erklärung nicht wirksam werden könnte und er für die Vertragsbeendigung gewissermaßen hilfsweise der Zustimmung der anderen Partei bedürfe.¹⁰ Die Annahme kann unter Verzicht auf den Zugang der Annahmeerklärung bei der anderen Partei gemäß § 151 Abs. 2 BGB erfolgen. Bloßes Schweigen reicht meist nicht für eine Annahme aus, sondern bedarf einer Willensbetätigung nach außen. Dies gilt selbst bei Kaufleuten.¹¹

⁶LG München I WuM 1990, 335.

⁷BayObLG WuM 1983, 107.

⁸BGH ZMR 2004, 492.

⁹LG Berlin ZMR 1998, 776.

¹⁰BGH NJW1981, 44.

¹¹Vgl BGH NJW 1981, 44.

Bei im **Zorn** abgegebenen Erklärungen kann es am Rechtsbindungswillen zur Auflösung des Mietverhältnisses fehlen.¹² Auch die Androhung der Kündigung durch den Vermieter ist kein Angebot zum Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages.¹³ Fordert aber der Vermieter den Mieter mehrfach zur Räumung der angemieteten Geschäftsräume bis zu einem bestimmten Termin auf, kann der Mieter dieses Angebot durch fristgemäßen Auszug annehmen.¹⁴ Kommt es nach wechselseitiger unwirksamer Kündigung zur einvernehmlichen Rückgabe der Mieträume, so kann darin eine schlüssige Mietaufhebungsvereinbarung gesehen werden.¹⁵ Räumt der Mieter die Mietsache infolge einer irrtümlich für wirksam gehaltenen Kündigung, fehlt es an dessen Willen zur Mietaufhebung. Das gilt erst recht, wenn der Mieter beim Auszug die Wirksamkeit der Kündigung rügt.¹⁶

Die **Neuvermietung** einer vom zwischenzeitlich ausgezogenen Mieter unwirksam gekündigten Wohnung durch den Vermieter muss keine Annahme eines Angebots zur Vertragsaufhebung sein; vielmehr kommt es darauf an, ob der Vermieter ebenfalls die Beendigung des Mietverhältnisses oder lediglich Schadensminderung bezweckt.¹⁷ Übergibt der Mieter das gesamte Mietobjekt mit Zustimmung des Vermieters an einen Nachfolgemmieter, liegt ein Mietaufhebungsvertrag vor.¹⁸ Allein dadurch, dass nach vorzeitigem Auszug des Hauptmieters die Miete durch den im Mietobjekt verbliebenen Untermieter direkt an den Hauptvermieter bezahlt wird, kommt es nicht zu einer konkludenten Mietaufhebungsvereinbarung unter gleichzeitiger Begründung eines Hauptmietverhältnisses mit dem Untermieter.¹⁹

Gibt der Mieter nach „ultimativer Aufforderung“ zur Räumung dem Vermieter sämtliche Wohnungsschlüssel zurück, kann das Mietverhältnis hierdurch beendet sein.²⁰ Die **kommentarlose Entgegennahme der Schlüssel** des Mieters ist noch kein konkludentes Einverständnis des Vermieters mit einer Mietaufhebung, weil der Vermieter keine Handlungsalternativen hat und dem bloßen Verhalten hier kein Erklärungswert zukommt.²¹

Hinweis:

Der Rechtsanwalt des Vermieters sollte vorsorglich den Mandanten darauf einstellen, dass dieser bei **überraschenden Schlüsselübergaben** durch den Mieter richtig reagiert, sinngemäß dahin gehend, dass die Schlüssel zwar entgegengenommen werden, das Mietverhältnis aber noch nicht beendet ist. Zumindest sollte der Rechtsanwalt umgehend ein klarstellendes Schreiben an den Mieter verfassen, um jegliche späteren „kreativen“ Interpretationsmöglichkeiten des Mieters zu unterbinden. Falls der Vermieter selbst die schnelle Beendigung des Mietvertrages wünscht, da er bereits eine Nachfolgenutzung beabsichtigt, sollte auch dies umgehend gegenüber dem Mieter dokumentiert werden.

¹²LG Köln WuM 2001, 604.

¹³OLG Naumburg WuM 1998, 283.

¹⁴LG Braunschweig WuM 1983, 138.

¹⁵KG Berlin GE 1999, 44.

¹⁶Vgl BGH ZMR 1963, 274.

¹⁷LG München I NJW-MietR 1997, 25.

¹⁸LG Berlin WuM 1988, 271.

¹⁹OLG Düsseldorf ZMR 1988, 22.

²⁰AG Limburg WuM 2001, 241.

²¹OLG Köln ZMR 1998, 91.

3.3. Wirksamkeit des Mietaufhebungsvertrages

Für die Wirksamkeit einer Mietaufhebungsvereinbarung können sich Zweifel wegen der Form der Vereinbarung und der Anwendbarkeit der Vorschriften über den Widerruf bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Mietverträgen ergeben.

3.3.1. Form

Für die Mietaufhebungsvereinbarung gilt grundsätzlich kein Formzwang.²² Auch wenn der Mietvertrag dem Anwendungsbereich des § 550 BGB unterliegt, können die Parteien den Mietaufhebungsvertrag grundsätzlich **ohne Beachtung der gesetzlichen Schriftform** schließen. Ein gemäß § 566 Abs. 1 BGB in bestehende Mietverhältnisse eintretender Grundstückserwerber muss nicht mehr über die vertraglichen Pflichten informiert werden, weil die Parteien diese vollständig aufheben. Erst bei Teilaufhebung des Mietverhältnisses greift § 550 BGB wieder Platz, weil der Grundstückserwerber über die vertraglichen Verpflichtungen hinsichtlich des fortbestehenden Teils des Mietverhältnisses informiert werden muss.

Die Mietaufhebungsvereinbarung unterliegt auch nicht der Form, die für die Kündigung oder die Änderung des Vertrages (**gewillkürte Schriftform**, § 127 BGB) maßgeblich ist.²³ Selbst bei anderer Rechtsauffassung können die Parteien – zumindest im Falle einer einfachen Schriftformklausel – einvernehmlich von dieser Form abweichen, sofern sie sich auch der Aufhebung der Schriftform bewusst sind. Bedurfte der **Mietvertrag** der **notariellen Beurkundung** gemäß § 311 b Abs. 1 BGB, weil sich eine Partei verpflichtete, das Eigentum an einem Grundstück zu erwerben, kann auch der Aufhebungsvertrag diesem Formzwang unterliegen.

Hinweis:

Der Vermieter sollte keinesfalls auf eine schriftliche Mietaufhebungsvereinbarung verzichten. Selbst wenn über den Beendigungszeitpunkt Einigkeit besteht, können später Konflikte bei Detailfragen auftreten (z.B. bei Schönheitsreparaturen, Rückbauverpflichtungen). Auch hier gilt, dass bei späteren Zusatzregelungen zum Mietaufhebungsvertrag, die sich bei der Vertragsabwicklung ergeben, vorsorglich Nachtragsvereinbarungen zur Mietaufhebungsvereinbarung angefügt werden sollten.

²²BGHZ 65, 49.

²³OLG Düsseldorf ZMR 2003, 921; LG Aachen WuM 1993, 734.

3.3.2. Widerrufsrecht bei Haustürgeschäften

Bei Mietaufhebungsverträgen, die ein Unternehmer (§ 14 BGB) mit einem **Verbraucher** (§ 13 BGB) schließt, kann dem Verbraucher ein Widerrufsrecht gemäß §§ 312g Abs. 1, 355 BGB zustehen.²⁴ In § 312 Abs. 4 Satz 2 BGB wird der Mietaufhebungsvertrag nicht ausgenommen. § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB gilt allgemein für Mietverträge und stellt nicht, wie die alte Regelung, auf eine „entgeltliche Leistung“ ab. Die „**Unternehmereigenschaft**“ eines Vermieters, d.h. ab welcher Anzahl von Wohneinheiten ein Vermieter Unternehmer i.S.v. § 14 BGB ist, ist höchst-richterlich noch nicht abschließend geklärt.²⁵ Unternehmerhandeln liegt auf Mieterseite zumindest dann vor, wenn das betreffende Geschäft im Zuge einer Existenzgründung geschlossen wird.²⁶ Das Widerrufsrecht des Verbrauchers gilt bei **außerhalb von Geschäftsräumen** des Unternehmers geschlossenen Verträgen. § 312 b Abs. 2 BGB enthält die Definition des Geschäftsraums. Alle an einem anderen Ort, namentlich in der Privatwohnung oder am Arbeitsplatz des Verbrauchers, geschlossenen Verträge sind gemäß § 312b Abs. 1 Nr. 1 BGB außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge. § 312b Abs. 1 Nr. 2 erweitert den Anwendungsbereich, wonach es bereits genügt, wenn der Verbraucher an dem anderen Ort das Angebot abgegeben hat. Auch wenn der Vertrag später in den Geschäftsräumen des Unternehmens zustande kommt, handelt es sich um einen außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag.

Steht dem Mieter ein Widerrufsrecht zu, kann er innerhalb von **14 Tagen** nach Vertragsschluss bzw. Vertragsänderung oder -ergänzung formlos widerrufen. Belehrt der Vermieter seinen Mieter erst nach Vertragsschluss bzw. Vertragsänderung oder -ergänzung, beginnt die Widerrufsfrist erst ab dem Zugang der nachträglich erteilten Widerrufsbelehrung zu laufen.

Der Mietvertrag bzw. die Vertragsänderung oder -ergänzung muss dann rückabgewickelt werden. Beide Seiten müssen die jeweils empfangenen Leistungen innerhalb von 14 Tagen zurückerstatten. Der Vermieter muss also beispielsweise dem Mieter sämtliche im Zusammenhang mit dem Mietvertrag erhaltende Zahlungen zurückgewähren.

Sollte der Abschluss des Aufhebungsvertrages mit Verbrauchern gemäß § 312g Abs. 1 BGB außerhalb von Geschäftsräumen unvermeidbar sein, sollte beweisbar dokumentiert werden, dass vor Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages eine Besichtigung des Zustands der Wohnung zwischen den Parteien (alle Mieter!) stattgefunden hat. Ist dies nicht der Fall, muss der Rechtsanwalt des Vermieters bei Vertragsschluss unbedingt auf eine klare und eindeutige **Belehrung** des Mieters über dessen Widerrufsrecht gemäß §§ 312g Abs. 1, 355 BGB achten, damit die Widerrufsfrist anläuft. Im Zweifel sollte die **Widerrufsbelehrung** erfolgen, da im Detail noch einige Fragen, zB Unternehmereigenschaft, ungeklärt sind.

²⁴Ausdrücklich zur Mieterhöhungsvereinbarung und Staffelmietvereinbarung: OLG Koblenz WuM 1994, 257.

²⁵ Es besteht erhebliche Rechtsunsicherheit, da – wenn überhaupt – nur ältere Rechtsprechung existiert. Danach soll Unternehmer ein Vermieter einer aus mehreren Wohnungen bestehenden Wohnanlage (OLG Koblenz WuM 1994, 357), auch der Vermieter von mehr als sechs Wohnungen (OLG Görlitz WuM 2000, 542; LG Köln WuM 2009, 730 (sieben Wohnungen); AG Frankfurt/M. WuM 1998, 418; AG Mülheim/Ruhr WuM 1995, 431) oder zwei Mietshäusern (OLG Düsseldorf WuM 2003, 621) sein.

²⁶BGH NJW 2005, 1272.

3.4. Inhalt des Mietaufhebungsvertrages

Der Inhalt des Mietaufhebungsvertrages ist abhängig von der Interessenlage der Parteien. Nachfolgend kann der notwendige und der ergänzende Regelungsinhalt einer derartigen Vereinbarung aufgezeigt werden.

3.4.1. Notwendiger Regelungsinhalt

Die Parteien müssen sich über die wesentlichen Vertragsinhalte des Mietaufhebungsvertrages einigen. Das sind zumindest:

- die Parteien,
- das betroffene Mietverhältnis und
- dessen Beendigung bzw. Räumungsverpflichtung.

Die **Parteien** des Mietaufhebungsvertrages müssen mit den Parteien des Mietverhältnisses identisch sein. Dies sind meist die Parteien, die den Mietvertrag abgeschlossen haben; jedoch ist auch ein zwischenzeitlicher Wechsel der Vertragsparteien zu bedenken. Bei Personenmehrheiten müssen alle Vermieter und alle Mieter mit der Aufhebung des Mietverhältnisses einverstanden sein.

Hinweis:

In Zweifelsfällen ist es besser, lieber eine Person mehr als eine Person zu wenig aufzunehmen. Es ist aber auch zu bedenken, dass Nichtvertragsparteien hierdurch im Rahmen einer Mietaufhebungsvereinbarung Verpflichtungen und somit einem Haftungsrisiko ausgesetzt werden. Aus Sicht des Vermieters können so „neue“ Schuldner gewonnen werden bzw. das Ausfallrisiko minimiert werden. Es bedarf einer sorgfältigen Prüfung der Beteiligten.

Das aufzuhebende **Mietverhältnis** muss zumindest bestimmbar bezeichnet sein, weil sie eine Verfügung über das gesamte Schuldverhältnis darstellt. Um Streitigkeiten zu vermeiden, ist das Mietverhältnis unter Bezugnahme auf den Mietvertrag und die Mietsache möglichst genau zu beschreiben. Auch eine Teilaufhebung des Mietverhältnisses durch Ausscheiden einer von mehreren Parteien ist möglich, wenn alle am Mietverhältnis Beteiligten zustimmen. In derartigen Gemengelagen ist die Bezugnahme auf Pläne sowie farbliche Markierung der betroffenen Bereiche der Mietsache äußerst hilfreich. Derartige Pläne sollten als Anlagen der Mietaufhebungsvereinbarung unbedingt beigelegt werden.

Hinweis:

Es muss aus Sicht des Vermieters die zu räumende Sache möglichst exakt beschrieben werden, damit die Mietaufhebungsvereinbarung einen vollstreckungsfähigen Inhalt hat. Notfalls mittels Plänen visualisieren.

Der Vermieter sollte auch hier den „aktuellen Stand“ erfragen. Nicht selten gibt es Abweichungen gegenüber dem Mietvertrag (z.B. Zusatzgarage, Stellplatzwechsel, Kellerabteil, Gartenflächen). Lücken oder Unklarheiten bei der Bezeichnung der zu räumenden Mietsache können schnell zum Albtraum des Vermieters werden.

Der Mietaufhebungsvertrag muss auf **Beendigung des Mietverhältnisses** gerichtet sein. Dafür muss der Beendigungswille der Parteien erkennbar sein und möglichst klar geäußert

werden. Zur Rechtsklarheit sollte neben dem **Zeitpunkt der Räumungsverpflichtung** zusätzlich unbedingt die Angabe eines genauen **Beendigungszeitpunktes** des Mietvertrages erfolgen, da diese Zeitpunkte nicht unbedingt identisch sind. Dies gilt vor allem dann, wenn eine Kündigung vorausgegangen ist, die strittig ist. Enthält der Aufhebungsvertrag keinen ausdrücklichen Beendigungszeitpunkt, ist dieser durch Auslegung zu ermitteln. Im Zweifel dürfte § 271 Abs. 1 BGB entsprechend gelten, wonach eine sofortige Aufhebung gewollt ist. Der Termin des Mietvertragsendes ist häufig Anknüpfungspunkt zahlreicher vertraglicher und gesetzlicher Fristen, weshalb Ungewissheiten vermieden werden sollten. Sofern der Zeitpunkt der Beendigung eindeutig geregelt ist, schadet das Fehlen einer Räumungsfrist wegen § 546 BGB nicht. Da die Vereinbarung der Räumungspflicht aus Vermietersicht das Kernstück der Vereinbarung ist, sollte diese aber auch ausdrücklich geregelt werden.

Es macht zudem einen Unterschied, ob das Mietverhältnis bis zum **Räumungstermin** befristet wird oder ob es sofort enden soll und dem Mieter lediglich eine **Räumungsfrist** eingeräumt wird. Die Rechtsstellung des Mieters ist, auch im Hinblick auf § 794 a ZPO, in ersterem Fall stärker. Bei Beendigung des Mietverhältnisses treffen den Vermieter keine Erhaltungspflichten mehr, die über seine allgemeinen Verkehrssicherungspflichten hinausgehen. Der Mieter bleibt zur Obhut und Sorgfalt bei der Nutzung der Wohnung sowie zur Anzeige von Mängeln und Gefahren verpflichtet. Sofern keine Sonderregelung getroffen wurde, muss der Mieter vertraglich übernommene Pflichten, wie zB die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnung, die Durchführung von Schönheitsreparaturen sowie die Reinigung des Treppenhauses, weiterhin erfüllen. Die Vereinbarung einer ausdrücklichen Räumungsfrist hat zudem auch Bedeutung im Hinblick auf § 794 a ZPO. Sofern die Parteien in einem gerichtlichen Vergleich ausdrücklich eine Räumungsfrist vereinbart haben, kann diese nicht über § 794 a ZPO verkürzt werden. Dies soll auch im Falle einer außergerichtlich vereinbarten Räumungsfrist gelten (str.).²⁷ Bei Berücksichtigung einer Räumungsfrist ist bei einem gerichtlichen Vergleich zudem zulasten des Mieters ein strengerer Maßstab anzulegen, da bereits im Vergleich die besonderen Interessen des Schuldners an einem Hinausschieben des Räumungstermins berücksichtigt worden sind.²⁸ Eine Räumungsfrist wird nur deshalb zum Tragen kommen, wenn neu eingetretene Umstände, mit denen beim gerichtlichen Vergleich noch nicht gerechnet werden konnte, für einen Aufschub der Räumung sprechen.²⁹

Im Ergebnis sollte der Vermieter sowohl vor Gericht als auch außergerichtlich in seiner jeweiligen Parteirolle berücksichtigen, wann der Mietvertrag beendet ist und inwieweit eine Räumungsfrist vereinbart wird. Dies hat, wie aufgezeigt, über das bloße Datum hinaus weitere Bedeutung für die Rechte und Pflichten der Parteien.

Hinweis:

Der Vermieter sollte stets ein **konkretes Datum** für eine Mietvertragsbeendigung und den Räumungszeitpunkt nennen. Zeiträume wie z.B. „Mietverhältnis endet in drei Wochen“ können unbestimmt sein, wenn der Fristbeginn nicht geregelt ist. Man denke nur an Fälle, in denen die Mietaufhebungsvereinbarung zu unterschiedlichen Zeitpunkten unterzeichnet wird oder sich die Unterzeichnung verzögert.

²⁷FA-MietR/Harsch, § 794 a ZPO Rn 7 ff mwN.

²⁸FA-MietR/Harsch, § 794 a ZPO Rn 4 ff mwN.

²⁹FA-MietR/Harsch, § 794 a ZPO Rn 7 ff mwN; aA LG Mannheim ZMR 1994, 21; AG Marburg ZMR 1994, 373.

3.4.2. Ergänzender Regelungsinhalt

Teilweise wird vertreten, dass der Mietaufhebungsvertrag das bisherige Mietverhältnis auf eine neue Grundlage stellt.³⁰ Da bei Fehlen einer ausdrücklichen Regelung über die vertraglichen Ansprüche des Vermieters zu befürchten ist, dass ein Gericht dies als Verzicht des Vermieters auslegt, empfiehlt sich, ausdrücklich **klarzustellen**, dass – soweit der Aufhebungsvertrag keine Regelung enthält – ergänzend die **Regelungen des Mietvertrages gelten** (z.B. über Schönheitsreparaturen, Mietereinbauten, Mietsicherheit). Verpflichtet sich der Vermieter dagegen zu einer Abstandszahlung an den Mieter, ohne sich weitere Ansprüche vorzubehalten, liegt regelmäßig ein Verzicht des Vermieters nahe.³¹

Bei „gleitendem“ Räumungstermin, d.h. „spätestens zum ...“, kann es sinnvoll sein, dies nur zu einem bestimmten Zeitpunkt zu erlauben (z.B. zum Monatsende), um Abrechnungsmodalitäten bzw. eine Anschlussvermietung zu vereinfachen. Auch eine Ankündigungspflicht des Mieters ist regelbar, um eine überraschende Rückgabe zu vermeiden.

Sieht der Mietvertrag unterschiedliche Regelungen für die **Abwicklung des Mietverhältnisses** vor (zB für ordentliche Kündigung und außerordentliche fristlose Kündigung), kann auch angegeben werden, welche Regelung gelten soll. Die dortigen Abwicklungsmodalitäten gelten dann auch für den Mietaufhebungsvertrag.

Der Mietaufhebungsvertrag bietet die Möglichkeit, **Streitigkeiten über die Abwicklung** des Mietverhältnisses einer ausdrücklichen Regelung zuzuführen. Kommt der Vermieter dem Mieter durch vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis entgegen, könnte er den Mieter im Gegenzug **erneut** zur Vornahme der Schönheitsreparaturen **verpflichten**, die der Mieter bisher wegen rechtlicher Zweifel an der Wirksamkeit der mietvertraglichen Regelung abgelehnt hat.

Empfehlenswert sind Bestimmungen, ob und in welcher Weise über die **Betriebskosten** abgerechnet werden soll. Denkbar ist auch in Bezug auf Heizkosten, dass auf eine **Zwischenabrechnung** verzichtet und die Kosten entweder zeitanteilig oder nach Gradtageszahlen aufgeteilt werden sollen (§ 9 b Abs. 4 HeizkostenV).

Zu denken ist ferner an Regelungen über das Schicksal der **Mietsicherheit** sowie an **Abgeltungsvereinbarungen** (z.B. für Beseitigung von Mietereinbauten oder Schönheitsreparaturen). Lässt sich der Vermieter seine durch die vorzeitige Beendigung erhöhten Kosten pauschal abgelden, muss er dem Mieter gemäß § 309 Nr. 5 b BGB den Nachweis eines geringen Aufwands ermöglichen.³² Verpflichtet sich der Vermieter zu **Ausgleichszahlungen an den Mieter** (zB für dessen Umzugskosten), ist ausdrücklich klarzustellen, ob diese bei Abschluss des Aufhebungsvertrages oder bei pünktlichem Auszug fällig werden. Denkbar sind auch gestaffelte progressive oder degressive Zahlungen, um so Anreize zu einem bestimmten Verhalten (meist im Hinblick auf den Räumungszeitpunkt) zu erhalten.

³⁰Schmidt-Futterer/Blank, Nach § 542 BGB Rn 33.

³¹LG Stuttgart WuM 1995, 392 in Bezug auf Schönheitsreparaturen.

³²OLG Hamburg WuM 1990, 244; OLG Karlsruhe WuM 2000, 236.

Hinweis:

Der Vermieter sollte vorzeitige Zahlungen vermeiden, da ansonsten die Motivation des Mieters zum rechtzeitigen Auszug sinkt bzw. der Mieter dies als „Anzahlung“ fehlinterpretiert und weitere Zahlungen fordert.

Der Mieter sollte im Falle der Abstandszahlung des Vermieters den Ausschluss von Aufrechnung und Zurückbehaltung vereinbaren, um die Abwicklung der Ansprüche des Mieters zu beschleunigen.

Für **Ablöse- und Abstandsvereinbarungen** des Vermieters oder des Mieters mit dem Nachmieter ist § 4 a Abs. 1 und 2 WoVermittlG zu beachten. Nach diesen Vorschriften gilt, dass Abstands- und Vermittlungsverträge generell unzulässig und Ablösevereinbarungen generell zulässig sind. Sinn und Zweck der Vorschrift ist es, zu verhindern, dass der Vermieter seine Position zulasten des Wohnungssuchenden ausnutzt und sich für eine Tätigkeit bezahlen lässt, die keine echte Vermittlungstätigkeit darstellt.³³ Die **Ablösevereinbarung** ist eine Abrede über die Veräußerung von Einzelstücken und Einrichtungen oder über die Abgeltung von Verwendungen und Aufwendungen des Vermieters auf die Mietsache. Die **Abstandsvereinbarung** ist eine Vereinbarung, die auf die Räumung der Wohnung gerichtet ist und hierfür ein Entgelt verspricht, also darauf, den Mieter aus der Wohnung herauszukaufen.

Eine **Abstandsvereinbarung** ist unwirksam gemäß § 4 a Abs. 1 WoVermittlG. Allerdings gestattet § 4 a Abs. 1 Satz 2 WoVermittlG, dass eine Vergütung für nachweislich entstandene Umzugskosten des bisherigen Mieters zulässig ist. Die **Ablösevereinbarung** ist gemäß § 4 a Abs. 2 Satz 2 WoVermittlG wirksam. Eine Veräußerung erfolgt bei Inventar durch Kaufvertrag, bei Einrichtungen idR durch Abtretung des Wegnahmerechts.³⁴ Ablösevereinbarungen sind unwirksam, wenn zwischen Leistung und Gegenleistung ein auffälliges Missverhältnis besteht. Ein derartiges Missverhältnis ist dann anzunehmen, wenn das vereinbarte Entgelt den objektiven Wert der Einrichtung oder der Inventarstücke um mehr als 50 % überschreitet.³⁵

Die Parteien können die Wirkung des Mietaufhebungsvertrages vom Eintritt einer **Bedingung** gemäß § 158 Abs. 1 oder 2 BGB abhängig machen. Beispielsweise, dass der Aufhebungsvertrag erst mit Wiedervermietung wirksam wird, wobei der Mieter sich unbedingt zum Vorschlag von Nachmietern verpflichtet.³⁶ Will der Vermieter bei Wiedervermietung die Mietbedingungen ändern, sollte zusätzlich die Bereitschaft der Nachmieter zum Vertragsschluss unter diesen Bedingungen in die Vorschlagspflicht aufgenommen werden, um den Vorwurf der treuwidrigen Verhinderung des Bedingungseintritts gemäß § 162 Abs. 1 BGB zu vermeiden.

Es empfiehlt sich, einen **Widerspruch gegen die Verlängerung** des Mietverhältnisses durch Fortsetzung des Mietgebrauchs nach Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB aufzunehmen, um der Gefahr der stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses vorzubeugen.

Bei Mietverhältnissen über **Wohnraum** sollte der Mieter klarstellend darauf hingewiesen werden, dass ihm kein **Widerspruchsrecht aus § 574 BGB** zusteht. Die sog. **Sozialklausel**

³³FA-MietR/Gahn, § 4 a WoVermittlG Rn 1.

³⁴FA-MietR/Gahn, § 4 a WoVermittlG Rn 4.

³⁵BGH WuM 1997, 380 ff; BGH GE 2001, 205; FA-MietR/Gahn, § 4 a WoVermittlG Rn 6.

³⁶BGH NJW 2003, 1246.

greift selbst dann nicht ein, wenn dem Mietaufhebungsvertrag eine Kündigung zum vereinbarten Beendigungszeitpunkt vorausgegangen ist.³⁷

Ein Verzicht des Mieters auf Vollstreckungsschutz (§ 765 a ZPO) allein im Interesse des Vermieters ist unwirksam;³⁸ ein Verzicht auf Räumungsschutz (§§ 721, 794 a ZPO) soll dagegen zulässig sein.³⁹

3.4.3. Vertragsgestaltung

Nachfolgende Gesichtspunkte sollte der Rechtsanwalt bei einer Mietaufhebungsvereinbarung mindestens in die Überlegungen miteinbeziehen:

Muster: Checkliste Mietaufhebungsvertrag

- Bezeichnung der Mietvertragsparteien
- Beteiligung aller Vertragspartner
- Bezugnahme auf den aufzuhebenden Mietvertrag und Beschreibung der Mietsache
- (spätester Zeitpunkt der) Vertragsbeendigung
- (spätester Zeitpunkt der) Räumungsverpflichtung
- Ankündigung einer vorzeitigen Räumung (Frist)
- Zahlung der Miete und/oder der Nutzungsentschädigung (Höhe, Fälligkeit)
- Schönheitsreparaturen (Verzicht, Vornahme oder Abgeltung)
- bauliche Veränderungen (Rückbau, Belassung)
- Einbauten (Belassung, Wegnahme oder Abgeltung)
- Entschädigungszahlungen (Höhe, Fälligkeit, Zahlungsweise)
- Betriebskosten (Abrechnung oder Abgeltung)
- Kautions (Frist für Abrechnung)
- Sonderregelung für die Zwischenzeit bis zur Räumung (Nutzungsentschädigung, Besichtigung)
- Ausschluss der stillschweigenden Verlängerung (§ 545 BGB)
- Verzicht auf Räumungsschutz (§§ 721, 794 ZPO)
- Widerrufsbelehrung (§§ 312, 355 BGB), falls notwendig
- Unterschriften aller Vertragspartner

Als Formulierungshilfe für einen Aufhebungsvertrag bei Wohnraummietverhältnissen kann das nachfolgende Muster dienen. Es ist den jeweiligen Umständen des Einzelfalls anzupassen. Das vorliegende Muster ist an den Interessen des Vermieters ausgerichtet, insbesondere, was den Verzicht auf Räumungsschutz betrifft.

³⁷Schmidt-Futterer/Blank, § 574 BGB Rn 15.

³⁸LG Heidelberg WuM 1993, 397.

³⁹FA-MietR/Harsch, § 721 ZPO Rn 35.

Muster: Mietaufhebungsvertrag (Wohnung)

Mietaufhebungsvertrag

zwischen
... (Vermieter)
und
... (Mieter)

§ 1 Beendigung des Mietverhältnisses

Alternative 1: Die Parteien heben hiermit das mit Mietvertrag vom ... begründete Mietverhältnis über die Wohnung ... mit Ablauf des... auf.

Alternative 2: Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Mietvertrag vom ...über die Wohnung...aufgrund ... zum ... geendet hat.

§ 2 Räumung der Mietsache

Alternative 1: (1) Der Mieter hat die Mietsache vollständig geräumt und mit sämtlichen – auch nachgefertigten – Schlüsseln bis spätestens ...(Räumungstermin) an den Vermieter zurückzugeben. Der Mieter ist bis zur Rückgabe der Mietsache zur Zahlung der Nutzungsentschädigung in Höhe von mindestens der vertraglich vereinbarten Miete verpflichtet.

(2) Kommt der Mieter dieser nicht nach, ist er gemäß § 546 a Abs. 1 BGB für die Dauer der Vorenthaltung zur Entrichtung der Nutzungsentschädigung in Höhe von mindestens der vertraglich vereinbarten Miete verpflichtet. Einen weitergehenden Schaden kann der Vermieter gemäß § 546 a Abs. 2 iVm § 571 BGB geltend machen.

Alternative 2: (1) Der Mieter hat die Mietsache vollständig geräumt und mit sämtlichen – auch nachgefertigten Schlüsseln – bis spätestens ... (Räumungstermin) an den Vermieter zurückzugeben. Der Mieter ist berechtigt, die Mietsache auch schon vor dem genannten Zeitpunkt jeweils zum Monatsende unter Einhaltung einer Ankündigungsfrist von ... Wochen an den Vermieter geräumt herauszugeben. Mit Rückgabe der Mietsache entfällt die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung von Miete/Nutzungsentschädigung.

(2) Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, ist er gemäß § 546 a Abs. 1 BGB für die Dauer der Vorenthaltung zur Entrichtung der Nutzungsentschädigung in Höhe von mindestens der vertraglich vereinbarten Miete verpflichtet. Einen weitergehenden Schaden kann der Vermieter gemäß § 546 a Abs. 2 iVm § 571 BGB geltend machen.

§ 3 Abstandszahlung

Variante 1: Der Vermieter verpflichtet sich, an den Mieter für die Rückgabe der Mietsache eine Abstandszahlung iHv ... EUR zu zahlen. Der Betrag ist Zug um Zug gegen Rückgabe der Mietsache zu leisten. Bei verspäteter Rückgabe der Mietsache entfällt die Abstandszahlung.

Variante 2: Der Vermieter verpflichtet sich, an den Mieter für die Rückgabe der Mietsache eine Abstandszahlung iHv ... EUR zu zahlen. Hiervon sind ... EUR bis spätestens ... zu zahlen, der restliche Betrag iHv ... EUR Zug um Zug gegen Rückgabe der Mietsache. Bei verspäteter Rückgabe der Mietsache entfällt die Abstandszahlung; bereits geleistete Beträge hat der Mieter dem Vermieter zurückzuzahlen.

Variante 3: Der Vermieter verpflichtet sich, an den Mieter für die Rückgabe der Mietsache eine Abstandszahlung iHv ... EUR zu zahlen. Der Betrag ist Zug um Zug gegen Rückgabe der Mietsache zu leisten. Bei verspäteter Rückgabe der Mietsache entfällt die Abstandszahlung. Die Abstandszahlung erhöht sich für jeden Monat für die Rückgabe der Wohnung vor dem vereinbarten Räumungstermin um ... EUR.

Variante 4: Der Vermieter verpflichtet sich, an den Mieter für die Rückgabe der Mietsache eine Abstandszahlung iHv ... EUR zu zahlen. Der Betrag ist Zug um Zug gegen Rückgabe der Mietsache zu leisten. Die Abstandszahlung reduziert sich um .. EUR für jeden vollen Monat der verspäteten Rückgabe der Wohnung.

§ 4 Schönheitsreparaturen

Variante 1: Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache bis zum Räumungstermin vollständig und fachgerecht zu renovieren. Er streicht oder tapeziert Decken und Wände und führt den Anstrich von Fenstern,

Fensterrahmen, Türen, Türrahmen, Heizkörpern und Heizrohren sowie der Wohnungsabschlusstüre von innen aus.

Variante 2: Zur Abgeltung einer Renovierungsverpflichtung zahlt der Mieter an den Vermieter spätestens zum Räumungstermin ... EUR

Variante 3: Zur Abgeltung nachfolgender Renovierungsverpflichtungen
...(genaue Darstellung)

zahlt der Mieter an den Vermieter spätestens zum Räumungstermin ... EUR. Der Mieter verpflichtet sich, die vorstehend nicht ausdrücklich aufgeführten abgegoltene Renovierungsverpflichtungen bis zum Räumungstermin vollständig und fachgerecht zu renovieren. Es handelt sich hierbei um folgende Verpflichtungen:

... (genaue Darstellung)

Variante 4: Die Mietsache wird unrenoviert zurückgegeben.

§ 5 Mietereinbauten

(1) Der Mieter ist verpflichtet, bis zum Räumungstermin folgende baulichen Veränderungen und Einrichtungen an der Mietsache auf eigene Kosten zu beseitigen und den folgenden Zustand fachgerecht wiederherzustellen:

... (genaue Darstellung)

(2) Der Mieter belässt gegen eine pauschale, einen Monat nach vertragsgemäßer Rückgabe der Wohnung fällige Entschädigung von ... EUR folgende Gegenstände in der Mietsache

... (genaue Bezeichnung)

§ 6 Beschädigungen

Alternative 1: (1) Der Mieter ist verpflichtet, bis zum Räumungstermin folgende Beschädigungen der Mietsache auf eigene Kosten fachgerecht zu beseitigen:

... (genaue Darstellung)

(2) Ansprüche des Vermieters wegen sonstiger Beschädigungen der Mietsache, die erst bei Rückgabe der Mietsache festgestellt werden, bleiben vorbehalten.

Alternative 2: Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter wegen Beschädigung der Mietsache bleiben vom Aufhebungsvertrag unberührt. Ihr Umfang wird bei Rückgabe der Mietsache im Rahmen eines gemeinsam erstellten Übergabeprotokolls festgestellt.

§ 7 Betriebskosten

Alternative 1: Sofern die Betriebskosten von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung abhängen, nimmt der Vermieter zum Räumungstermin eine Zwischenablesung der Verbrauchserfassungsgeräte vor. Die Kosten der Zwischenablesung trägt Die übrigen Betriebskosten werden im Verhältnis der Mietzeit zur Abrechnungsperiode abgerechnet. Über die Betriebskostenvorauszahlungen rechnet der Vermieter ab, sobald diese abrechnungsfähig sind.

Alternative 2: Auf die Abrechnung über die Betriebskostenvorauszahlungen verzichten die Parteien. Der Vermieter darf bis zum Räumungstermin geschuldete Betriebskostenvorauszahlungen behalten.

§ 8 Mietkaution

(1) Die Parteien sind sich einig, dass die geleistete Barkaution – über den im Mietvertrag festgelegten Sicherungszweck hinaus – auch sämtliche Ansprüche des Vermieters aus dem Aufhebungsvertrag sichert.

(2) Der Vermieter ist verpflichtet, über die Mietsicherheit nebst den angefallenen Zinsen abzurechnen, sobald Abrechnungsreife eingetreten ist. Er zahlt dem Mieter ein etwa bestehendes Kautionsguthaben innerhalb eines Monats nach Abrechnung über die Kaution aus.

§ 9 Fortsetzungswiderspruch, Räumungsschutz

(1) Der Mieter ist nicht zum Fortsetzungswiderspruch gemäß §§ 574 ff BGB berechtigt.

(2) Der Mieter verzichtet auf den Räumungsschutz, dh die Stellung von Anträgen auf Gewährung einer Räumungsfrist nach §§ 721 und 794 a ZPO. § 765 a ZPO bleibt unberührt.

§ 10 Keine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

Eine Verlängerung des Mietverhältnisses durch Fortsetzung des Mietgebrauchs nach Ablauf der Mietzeit gemäß § 545 BGB ist ausgeschlossen.

§ 11 Sonstiges

(1) Soweit dieser Mietaufhebungsvertrag keine spezielle Regelung enthält, gelten ergänzend die Regelungen des Mietvertrages, die bei wirksamer ordentlicher Kündigung des Vermieters zum Räumungstermin zur Anwendung kämen.

(2) Sollte ein Teil dieses Mietaufhebungsvertrages unwirksam sein, lässt dies die Wirksamkeit der übrigen Regelungen unberührt.

(3) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung oder einen Verzicht auf dieses Formerfordernis.

Ort, Datum
(Vermieter)
(Mieter)

Nur bei bestehendem Widerrufsrecht:

Belehrung des Mieters über sein Widerrufsrecht:

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Aufhebungsvertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie dem Vermieter ... (Name, Vorname, Anschrift, Telefonnummer, Telefaxnummer und E-Mail-Adresse) mittels einer eindeutigen Erklärung (zB ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Aufhebungsvertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Ort, Datum
(Mieter)

4. Räumung und Herausgabe

Beim Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Mietsache ist zu unterscheiden, gegen wen sich der Anspruch richtet, d.h. ob die betreffende Person Mieter oder Dritte ist.

4.1. Räumung und Herausgabe durch den Mieter

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, die Mietsache an den Vermieter zurückzugeben. Dabei wird dem Vermieter unabhängig von den Eigentumsrechten an der Mietsache ein vertraglicher Anspruch auf Rückgabe gewährt. Dieser schuldrechtliche Anspruch des Vermieters gegen den Mieter auf Rückgabe der Wohnung gemäß § 546 Abs. 1 BGB steht neben einem etwaigen dinglichen Herausgabeanspruch gemäß § 985 BGB gegen den Besitzer, sofern der Vermieter gleichzeitig Eigentümer ist. Ist der Vermieter kein Eigentümer, so bleibt ihm allenfalls ein Bereicherungsanspruch nach § 812 BGB.

Die Ansprüche sind zwar auf dasselbe Ziel, die Rückgabe der Mietsache gerichtet, haben aber unterschiedliche Tatbestandsvoraussetzungen. Meistens bedarf es keiner Differenzierung, da häufig Personenidentität zwischen Eigentümer und Vermieter vorliegt. Dies ist aber nicht immer der Fall. Personenidentität fehlt beispielsweise in Fällen der Untervermietung oder Zwischenvermietung. In derartigen Fällen ist der Vermieter auf den vertraglichen Anspruch nach § 546 Abs. 1 BGB angewiesen. Ist der Vermieter kein Eigentümer und ist der Mietvertrag nichtig, beispielsweise aufgrund Anfechtung § 142 BGB bzw. Sittenwidrigkeit § 138 BGB, kann der Rückgabeanspruch auf einen Bereicherungsanspruch nach § 812 BGB gestützt werden. In derartigen Fällen scheidet § 985 BGB, aber auch § 546 BGB aus.⁴⁰

Tatbestandsvoraussetzungen des § 546 Abs. 1 BGB sind:

- Mietverhältnis zwischen den Parteien
- Beendigung des Mietverhältnisses

Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 985 BGB sind:

- Eigentum des Vermieters
- Besitz des Mieters
- fehlendes Besitzrecht des Mieters i.S.v. § 986 BGB

Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 812 BGB sind:

- Besitz des »Mieters« erlangt
- ohne Rechtsgrund

Neben den Tatbestandsvoraussetzungen unterscheiden sich die Ansprüche auch hinsichtlich der Rechtsfolgen.

Der vertragliche Rückgabeanspruch reicht weiter als der Herausgabeanspruch des Eigentümers oder aufgrund Bereicherungsrechts. Der mietvertragliche Rückgabeanspruch beinhaltet bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Rückgabe der Mietsache in vertragsgemäßem Zustand. Beim Vindikationsanspruch genügt die bloße Besitzverschaffung an der Mietsache, insbesondere den Zugang zum Objekt zu ermöglichen und die Wegnahme zu dulden.

⁴⁰ Schmidt-Futterer/Streyll § 546 BGB Rn. 6; Emmerich/Sonnenschein-Rolfs § 546 BGB Rn. 1