

KANZLEI AM STEINMARKT

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH



Die Abwicklung des Mietverhältnisses

Was muss der Vermieter beachten?

Dr. Andreas Stangl

KANZLEI AM STEINMARKT

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH

Steinmarkt 12 • 93413 Cham

Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80

E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • www.kanzlei-am-steinmarkt.de



Dr. Andreas **Stangl**

- Fachanwalt für **Bau- und Architektenrecht**
- Fachanwalt für **Miet- und Wohnungseigentumsrecht**
- **Dozent** der IHK-Akademie in Ostbayern
- **Schlichter** nach BaySchlG

Kontakt:

- Kanzlei am Steinmarkt, Cham
- Tel. 0 99 71 / 8 54 00
- Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

- 1. Einleitung**
- 2. Beendigung des Mietverhältnisses, Überblick**
- 3. Mietaufhebungsvereinbarung**
- 4. Räumung und Herausgabe**
- 5. Rückgabeprotokoll**
- 6. Ansprüche des Vermieters**
- 7. Zusammenfassung**

Einleitung

Ziel des Seminars

- Grundkenntnisse des Mietrechts bei Abwicklung des Mietverhältnisses
- Richtiges Verhalten des Vermieters
- Dokumentation des Zustandes
- Einsatz richtiger Muster

1. Einleitung
2. Beendigung des Mietverhältnisses, Überblick
3. Mietaufhebungsvereinbarung
4. Räumung und Herausgabe
5. Rückgabeprotokoll
6. Ansprüche des Vermieters
7. Zusammenfassung

Beendigung des Mietverhältnisses, Überblick

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 Kündigungs- erklärung	Vor Übergabe: von Anfang an (ex tunc) Nach Übergabe: von Anfang an (ex tunc)	Gemäß Vereinbarung	Zugang der Erklärung der Ehegatten Rechtskraft der Endentschei- dung in der Ehewoh- nungssache

Beendigung des Mietverhältnisses, Überblick

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

1. Einleitung
2. Beendigung des Mietverhältnisses, Überblick
- 3. Mietaufhebungsvereinbarung**
4. Räumung und Herausgabe
5. Rückgabeprotokoll
6. Ansprüche des Vermieters
7. Zusammenfassung

Mietaufhebungs- vereinbarung

Alternative Lösungen

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

Eine „**Mietaufhebungsvereinbarung**“ beendet das Mietverhältnis selbst. Daneben werden die Modalitäten der Abwicklung geregelt.

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

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.

Hinweis:

Eine Mietaufhebungs- bzw. Räumungsvereinbarung bietet eine gute Alternative gegenüber einer streitigen Entscheidung, da dort eine interessensgerechte allumfassende Lösung gefunden werden kann, währenddessen ein Urteil meist nur den Räumungsanspruch, gegebenenfalls noch Miete/Nutzungsentschädigung klärt.

Interessenlage der Parteien

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.

Interessenlage der Parteien

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.

Mietaufhebungsvereinbarung

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.

Hinweis:

Es gilt der Grundsatz „von allen gegenüber allen“.

Wirksamkeit des Mietaufhebungsvertrages, Form

Für die Mietaufhebungsvereinbarung gilt grundsätzlich kein Formzwang. Auch wenn der Mietvertrag dem Anwendungsbereich des § 550 BGB unterliegt, können die Parteien den Mietaufhebungsvertrag grundsätzlich **ohne Beachtung der gesetzlichen Schriftform** schließen.

Wirksamkeit des Mietaufhebungsvertrages, Form

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.

Mietaufhebungsvereinbarung

Widerrufsrecht

Bei Mietaufhebungsverträgen zwischen **Unternehmer** und **Verbraucher**, die **außerhalb der Geschäftsräume** des Unternehmers geschlossen werden, kann dem Verbraucher ein Widerrufsrecht (14 Tage bei ordnungsgemäßer Belehrung) gemäß §§ 312g Abs. 1, 355 BGB zustehen.

Hinweis:

Die „Unternehmereigenschaft“ des Vermieters kann schnell erfüllt sein, die Abgrenzung nicht immer klar.

Falls möglich, zur Meidung einer Widerrufssituation in den eigenen Geschäftsräumen oder im Wege der Korrespondenz abschließen.

Hinweis:

Im Zweifelsfall ist eine Widerrufsbelehrung aufzunehmen, wenn die Voraussetzungen gegeben sein könnten.

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.