



Ihre Experten im Mietrecht!



ERLÄUTERUNGEN: Mietaufhebungsvertrag

Als Mietaufhebung bezeichnet man eine Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter, dass das Mietverhältnis zu einem bestimmten Termin enden soll. Wie jeder Vertrag kommt auch der Mietaufhebungsvertrag durch Angebot und Annahme zustande. Hier besteht der wesentliche Unterschied zur Kündigung, die auch zur Beendigung des Mietverhältnisses führt. Eine Kündigung bedarf keiner ausdrücklichen Annahme. Sie wird wirksam mit Zugang beim Vermieter. Ein Angebot auf Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags muss ausdrücklich angenommen werden.

Mietaufhebungsverträge werden in der Praxis zumeist dann geschlossen, wenn eine Kündigung zu dem gewünschten Termin nicht möglich ist, weil eine Befristung oder ein Kündigungsverzicht vereinbart sind (Mieter). Oder weil schlichtweg keine Gründe vorliegen, die eine Kündigung rechtfertigen (Vermieter).

Ein Mietaufhebungsvertrag sollte aus Beweisgründen immer schriftlich geschlossen werden. Wesentlicher und einzig notwendiger Bestandteil ist die Angabe des Beendigungszeitpunktes. Sind keine weiteren Regelungen getroffen, gelten für die weitere Abwicklung die mietvertraglichen Vereinbarungen und das Gesetz. Die Art und Weise der Rückgabe kann im Mietaufhebungsvertrag abweichend von den Vereinbarungen im Mietvertrag geregelt werden. Dies betrifft insbesondere Fragen der Renovierung und des Rückbaus von mieterseits vorgenommenen Veränderungen an und in den Räumlichkeiten.

Auch die Vereinbarung von Abfindungs- und Abstandszahlungen ist möglich. Wichtig ist hier, dass der Betrag, der Zahlungszeitpunkt und die Zahlungsweise genau bestimmt werden. Um steuerliche Probleme zu vermeiden, sollten die vom Mieter erbrachte Gegenleistung für die Zahlung und die durch die freiwillige Aufhebung entstehenden Unkosten mit in den Vertragstext aufgenommen werden.

Da durch die Mietaufhebung eine unkomplizierte Abwicklung des Mietverhältnisses angestrebt wird, empfiehlt sich eine Vereinbarung über die Auszahlung der Kautions aufzunehmen. Je nach Fallgestaltung kann auch geregelt werden, wie mit etwaig noch ausstehenden Heiz- und Betriebskostenabrechnungen verfahren werden soll. Die Möglichkeiten einen Mietaufhebungsvertrag zu gestalten sind so vielfältig, wie die Summe aller Mietverhältnisse. Der von uns eingestellte Mustervertrag kann daher nicht vollständig sein. Wiedergegeben sind einzelne Eckpunkte und Formulierungen die der Mieter bei der Verhandlung über eine Mietvertragsaufhebung und bei der Prüfung eines Aufhebungsvertrages beachten sollte.

Unser Rat: Lassen Sie einen Aufhebungsvertrag immer vor einer Unterschrift prüfen !

HAMBURG

Fuhlsbüttler Str. 108, 22305 Hamburg
Telefon: 040 - 690 74 73
Telefax: 040 - 690 36 63
Email: hamburg@iv-mieterschutz.de

FRANKFURT

Herderstr. 17, 60316 Frankfurt
Telefon: 069 - 460 94 96 30
Telefax: 069 - 59 06 71
Email: frankfurt@iv-mieterschutz.de

DÜSSELDORF

Am Wehrhahn 2a, 40211 Düsseldorf
Telefon: 0211 - 935 89 0
Telefax: 0211 - 935 89 1
Email: duesseldorf@iv-mieterschutz.de

HANNOVER

Lister Meile 50, 30161 Hannover
Telefon: 0511 - 62 62 93 62
Telefax: 0511 - 62 62 93 63
Email: hannover@iv-mieterschutz.de