

**Muster, eigenverantwortlich an die konkreten Einzelumstände anzupassen.**

---

# Mietaufhebungsvertrag

zwischen

§ 1 Zwischen ..... als Vermieter und ..... als Mieter besteht ein Mietverhältnis über die im ..... gelegene Wohnung, bestehend aus ....Zimmern, .. Küche, .. Diele, .. Bad, .. Keller und .. Balkon im Hause ..... in .....

§ 2 Die Vertragsparteien sind sich dahingehend einig, dass dieses Mietverhältnis zum ..... enden soll.

**Hinweis für die Geschäftsstelle von Haus und Grund:**  
Folgender Text kann bedarf- bzw. wunschweise eingefügt werden.

*Sollte vorzeitig ein von beiden Seiten akzeptierter Nachmieter gefunden werden, kann ein früheres Vertragsende vereinbart werden.*

§ 3 Vorsorglich wird vereinbart, dass eine Gebrauchsfortsetzung über den in § 2 genannten Zeitpunkt hinaus keine Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 546a BGB zur Folge haben soll. Erfolgt keine Rückgabe, so zahlt der jetzige Mieter dann ab dem genannten Zeitpunkt (Ende des Mietverhältnisses) als Nutzer statt der Miete ein Nutzungsentgelt. Dieses Nutzungsentgelt zahlt der Nutzer (vormalige Mieter) in Höhe von mindestens der ortsüblichen Vergleichsmiete für entsprechenden Wohnraum. Zuzüglich zu dem Nutzungsentgelt zahlt der Nutzer auch alle anfallenden Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung, soweit sie für diese Wohnung anfallen.

Durch die Entgegennahme von Zahlungen wird auch dann kein neues Mietverhältnis begründet, wenn diese Zahlungen als Miete oder dergleichen bezeichnet werden.

§ 4 Der Mieter verpflichtet sich, die in § 1 genannte Wohnung/Räume am ..... vollständig geräumt, besenrein und in vertragsgemäßem Zustand zurückzugeben.

Der Mieter ist verpflichtet, auf eigene Kosten den ursprünglichen Zustand weitestmöglich wiederherzustellen.

Der Mieter hat namentlich **bis zum** ..... auf seine Kosten folgende Arbeiten auszuführen:

- von allen Wänden die Tapeten zu entfernen und zu entsorgen;
- alle eingebrachten und / oder eingebauten Gegenstände wie z. B. Fuß- und/oder Teppichboden; Installationen für Gas, Wasser, Elektrik, Fernmelde- oder Telekommunikationstechnik, Antennen einschließlich aller Kabel, Standrohre, Verdübelungen usw. zu entfernen und zu entsorgen;

- alle - auch außerhalb der Mieträume, z.B. auf dem Dachboden, im Keller oder in einem Schuppen, in einer Garage usw. - eingebrachten oder eingelagerten Sachen,
  - insbesondere Wohnungs- und Gartenmöbel,
  - Haushaltsgeräte (z.B. Waschmaschinen, Kühlschränke etc.),
  - Fahrräder, Kartons, Sperrmüll und dergleichenzu entfernen und zu entsorgen.

Jede Entsorgung hat fach- und sachgerecht (unter Beachtung aller Umweltbestimmungen, örtlicher Abfallsatzungen usw.) zu erfolgen.

**§ 4a** In Ergänzung ..... / Abweichung..... zu vorstehendem § 4 gilt: Für die bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht erfolgten bzw. noch nicht fälligen Schönheitsreparaturen gelten die Bestimmungen des Mietvertrages vom .....

**§ 5** Der Vermieter übernimmt keinerlei vom Mieter eingebrachte oder eingebaute Gegenstände, insbesondere keine Fußböden, Teppichböden, Auslegeware, Einbaumöbel, Elektroinstallationen, Gasinstallationen, Öfen, Fenster, Zwischenwände, Mobiliar usw.

**§ 6** Sollte der (*ein*) Nachmieter vom jetzigen Mieter eingebrachte Sachen oder Gegenstände kaufen, insbesondere Teppichböden, Einbaumöbel, Mobiliar, Fußböden, Elektroinstallationen, Gasinstallationen, Öfen und dergleichen,

- dann wird der jetzige Mieter in diesen Kaufvertrag die Verpflichtung des Nachmieters aufnehmen, dass dieser seinerseits
- bei seinem späteren Auszug
- diese Gegenstände
- unter weitestmöglicher Wiederherstellung des ursprünglichen Wohnungszustandes
- entfernt, ausbaut und entsorgt;
- insbesondere keinerlei Beschädigungen zurückläßt,
- und zwar ungeachtet der damit verbundenen Kosten für Ausbau, Entsorgung und Wiederherstellung des ursprünglichen Wohnungszustandes

**§ 7** Die Kosten der Zeitungsanzeigen wegen eines Nachmieters trägt der Mieter /.....

**§ 8** Nach vertragsgemäßer Abwicklung der Rückgabe der Räumlichkeiten und Abrechnung der anteiligen Nebenkosten wird der Vermieter die verbleibende Kautionssumme spätestens bis zum ..... auf das Konto ..... bei der ..... (BLZ.....) überweisen.

**§ 9** Beide Parteien verzichten bezüglich dieses Aufhebungsvertrages auf das Recht der Anfechtung, Aufrechnung, Zurückbehaltung und der Hinterlegung.

**§ 10** Mit beiderseitig vollständiger und vereinbarungsgerechter Erfüllung des vorstehenden Aufhebungsvertrages sind ausdrücklich, bedingungslos sowie unwiderruflich und unanfechtbar sowie ohne irgendeine Einschränkung alle gegenseitigen Ansprüche aus dem obigen

Mietverhältnis und aus der Abwicklung dieses Mietverhältnisses, gleichgültig, aus welchem rechtlichen oder tatsächlichen Grund, erledigt;  
und zwar gleich, ob sie gegenwärtig bestehen oder künftig entstehen; ob sie fällig oder nicht fällig sind; ob bestimmt oder unbestimmt; ob bekannt oder unbekannt.

Sollte gleichwohl ein Anspruch bestehen, entstehen oder wiederaufleben, so wird keiner der Unterzeichneten einen solchen Anspruch geltend machen, gerichtlich verfolgen, und sich auch sonst in keiner Weise darauf berufen, etwa durch Aufrechnung, Bereicherungseinrede usw.

**Ort....., Datum.....,    Eigenhändige Unterschriften (keine Textform!)**

---

(Vermieter,  
Vorname, Name, in leserlicher Unterschrift)

---

(Mieter,  
Vorname, Name, in leserlicher Unterschrift)

**Dieses Blatt des Mietaufhebungsvertrages ist **NUR** für den Vermieter bestimmt.**

**Hinweis für den Vermieter bzw. die Geschäftsstellen von Haus & Grund:**

*Obiger § 6, bietet bei wohlmeinenden Mietern eine gewisse Sicherheit. Die Regelung ist aber dennoch mit **erheblichen Risiken** verbunden. Denn der Nachmieter wird später u.U. behaupten, er könne den Teppichboden gar nicht entfernen, denn der Teppich sei entgegen seinen Vorstellungen, welche er bei Vertragsschluß hatte, mit einem superfester Spezialkleber angebracht. Das habe er bei seinerzeitigem Kauf vom Erstmieter nicht gewußt. Insofern habe er sich im Irrtum befunden. Seine damalige Willenserklärung habe die Entfernung eines mit Superkleber angebrachten Teppichbodens nicht umfaßt. Infolgedessen sei er auch nicht dazu verpflichtet. Solche Behauptungen des Nachmieters sind im Streitfall nur schwer zu widerlegen, weil nach Jahren keiner mehr weiß, was damals zwischen Erst- und Zweitmieter vereinbart wurde. Der Eigentümer sollte sich daher aus solchen Übernahmevereinbarungen und dergleichen vollständig heraushalten.*

*Der sauberste Weg ist, wie im eben genannten § 4, dass der Erstmieter **alle** eingebrachten Sachen auf seine Kosten vollständig ausbaut, entsorgt und auch den ursprünglichen Zustand vollständig wiederherstellt.*

*Denn, der Zweitmieter wird auch einwenden, er kenne ja gar nicht den ursprünglichen Zustand der Wohnung. Und, da hat er recht, wie sollte man so etwas auch nach langen Jahren noch beweisen können.*