



Mietaufhebungsvertrag

Eine Alternative zur Kündigung

• Worum geht es?

Ein Mietverhältnis wird im Regelfall durch eine Kündigung durch eine der Parteien (Vermieter oder Mieter) beendet. Während der Mieter das Mietverhältnis ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist ordentlich kündigen kann, so besteht die Möglichkeit für den Vermieter nur, wenn ein wirksamer Kündigungsgrund vorliegt (z.B. Eigenbedarf) und unter Einhaltung der jeweiligen Kündigungsfrist (drei, sechs oder neun Monate – je nach Dauer des Mietverhältnisses). Eine Kündigung ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung, die von einer Partei einseitig ausgesprochen wird.

Oftmals wird ein Mietverhältnis jedoch auch durch übereinstimmende Willenserklärungen der beiden Parteien beendet: Durch einen Aufhebungsvertrag.

• Grundsätzlich: Vertragsfreiheit

In vielen Fällen kommt ein solcher Aufhebungsvertrag in Betracht: Der Mieter möchte vorzeitig ausziehen, auf Vermieterseite besteht kein Kündigungsgrund, das Objekt soll verkauft werden (was jedoch grundsätzlich nichts am Fortbestand des Mietvertrages ändert, § 566 BGB). Sofern sich die Parteien über eine Beendigung des Mietverhältnisses einig werden, besteht diesbezüglich Vertragsfreiheit, d.h. es können zusätzliche Bedingungen vereinbart werden (Beispiele: der Vermieter verzichtet auf durchzuführende Schönheitsreparaturen, der Mieter zahlt eine Entschädigung für die vorzeitige Vertragsbeendigung, der Vermieter zahlt eine Aufwandsentschädigung für Umzugskosten, o.Ä.). Der Inhalt des Aufhebungsvertrages ist somit frei verhandelbar und obliegt den beiden Parteien.

• Empfehlung zu Mindestanforderungen des Vertrages

Wichtig ist natürlich, dass grundlegende Aspekte im Rahmen des Mietaufhebungsvertrages vereinbart werden. Hierzu gehört natürlich das Datum, zu welchem das Mietverhältnis einvernehmlich beendet werden soll (wobei sich hier der jeweilige Ultimo des Monats anbietet). Zudem sollte vereinbart werden, dass die sonstigen Vereinbarungen des Mietvertrages unverändert Fortbestand haben (so dass der Mieter seinen vertraglichen Pflichten wie z.B. zur Vornahme von Schönheitsreparaturen nachkommen muss). Sollte eine Zahlung einer der Parteien an die andere vereinbart werden, so ist der Zahlungsbetrag sowie das Zahlungsdatum aufzunehmen. Abschließen ist von absoluter Wichtigkeit, dass das Dokument von beiden Parteien im Original unterzeichnet werden sollte, um entsprechend Wirksamkeit zu entfalten.