

Die Abwicklung des Mietverhältnisses

Dr. Andreas Stangl

Informationen zur Person

Name : **Dr. Andreas Stangl**
- Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
- Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

Rechtsanwalt : Kanzlei am Steinmarkt
Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt,
Rechtsanwälte PartGmbH
Steinmarkt 12
93413 Cham

Erreichbar unter: T: 09971/85400
F: 09971/40180
info@kanzlei-am-steinmarkt.de



Einleitung

Ziel des Seminars

- Grundkenntnisse des Mietrechts bei Abwicklung des Mietverhältnisses
- Einsatz richtiger Muster
- Dokumentation des Zustands

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

Mietaufhebungs- vereinbarung

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.

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“.

Mietaufhebungsvereinbarung

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.

Mietaufhebungsvereinbarung

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:

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

Mietaufhebungsvereinbarung

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.

Mietaufhebungsvereinbarung

Notwendiger Regelungsinhalt

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. Es bedarf einer sorgfältigen Prüfung der Beteiligten.

Mietaufhebungsvereinbarung

Notwendiger Regelungsinhalt

Hinweis:

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 werden.

Mietaufhebungsvereinbarung

Notwendiger Regelungsinhalt

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.

Notwendiger Regelungsinhalt

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.