



Detlef G.O. Baarth

ANWALT FÜR IMMOBILIENRECHT

Muster: Aufhebungsvertrag

Plant der neue Eigentümer nach seinem Erwerb die Durchführung umfangreicher Sanierungsarbeiten, ist eine einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses oft sinnvoll. Dies erfolgt in einem Mietaufhebungsvertrag. Hierbei dürfen einige wichtige Punkte nicht vergessen werden. Das folgende Muster soll die Formulierung erleichtern. Bei Detailfragen sprechen Sie uns bitte an.

Mietaufhebungsvertrag

Zwischen

Vermieter

und

Mieter

Präambel

Der Vermieter hat das Objekt, in dem sich die von dem Mieter angemietete Wohnung befindet, erworben und plant umfangreiche Sanierungsarbeiten. Diese werden mit erheblichen Einschränkungen zu Lasten der Mieter verbunden sein, die zum Teil ein Verbleiben in den Wohnungen unmöglich machen. Des Weiteren würde es nach Ende der Arbeiten auf der Grundlage der §§ 559 ff. BGB zu einer erheblichen Mieterhöhung kommen. Teilweise fallen die Wohnungen auch in Gänze weg. Die Parteien sind daher überein gekommen, dass Mietverhältnis im gegenseitigen Einvernehmen zu beenden und vereinbaren durch diesen Aufhebungsvertrag ein Regelungswerk, welches die wechselseitigen Interessen angemessen berücksichtigt.

§ 1 Beendigung

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung _____ bis zum _____.2014 vollständig zu räumen und sämtliche Schlüssel an den Vermieter zu übergeben.

2. Falls der Mieter mit der Rückgabe in Verzug gerät, hat er für jeden Tag des Verzuges eine Nutzungsentschädigung in Höhe von 100,00 Euro zu zahlen, es sei denn der Mieter weist nach, dass dem Vermieter durch den Verzug kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist.

§ 2 Fortsetzung

Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach der Beendigung des Mietverhältnisses fort, gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 3 Schönheitsreparaturen

1. Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Mieter abweichend von den vertraglichen Vereinbarungen bei fristgerechtem Auszug nicht verpflichtet ist, Schönheitsreparaturen durchzuführen.

2. Hiervon unberührt bleibt die Verpflichtung des Mieters, bauliche Veränderung, die er in der angemieteten Wohnung durchgeführt hat, sowie sonstige Gegenstände, mit der er die Wohnung versehen hat (z.B. Paneele o.ä.) zu beseitigen und etwaige verursachte Schäden zu reparieren.

§ 4 Mietkaution

Der Vermieter verpflichtet sich, die von dem Mieter gezahlte Kautionshöhe in Höhe von EUR _____ einschließlich Zinsen spätestens bis zum Ablauf von __ Monaten nach Übergabe der Wohnung entsprechend der Regelung in § 1 zurückzuzahlen. Diese Pflicht besteht nicht, wenn und soweit dem Vermieter fällige Gegenansprüche aus dem Mietverhältnis zustehen, mit denen der Vermieter die Aufrechnung erklärt hat.

§ 5 Betriebskosten

Der Vermieter verpflichtet sich, über die Betriebskosten schnellstmöglich, spätestens jedoch bis zum _____ abzurechnen. Beide Parteien verpflichten sich, etwaige Nachzahlungen bzw. Guthaben innerhalb von _____ Kalendertagen nach Zugang der Abrechnung an die jeweils andere Partei zu zahlen.

§ 6 Widerspruchsrecht des Mieters

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass ihm kein Widerspruchsrecht gem. § 574 BGB zusteht.

§ 7 Verzicht auf Vollstreckungsschutz

Der Mieter verzichtet auf die Inanspruchnahme auf Vollstreckungsschutz insbesondere aus den §§ 765 a, 721, 794 a ZPO.

§ 8 Abfindung

Bei rechtzeitiger Rückgabe der Wohnung in vertragsgemäßen Zustand, zahlt der Vermieter an den Mieter spätestens 14 Kalendertage nach dieser Rückgabe eine Abfindung von _____ Euro.

§ 9 Sonstiges

1. Soweit dieser Vertrag keine abweichenden Regelungen enthält, bleibt es bei den mietvertraglichen Vereinbarungen.

2. Für den Fall, dass einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sind, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt diejenige Vereinbarung, die dem Gewollten in rechtlich zulässiger Weise wirtschaftlich am besten entspricht.

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift Vermieter

Unterschrift Mieter



© Fotolia_98806984_marcus_hofmann