

# Mietaufhebungsvertrag

## Protokoll – So entstand dieses Dokument

Ihre Vorlage wurde von den janolaw Anwälten erstellt und geprüft. Das vorliegende Protokoll zeigt Ihnen Punkt für Punkt, wie das Dokument entstanden ist und was es enthält. Sie finden dort alle Fragen mit den dazugehörigen Antworten. So können Sie noch einmal nachprüfen, ob das Dokument auch wirklich Ihren Bedürfnissen entspricht.

Es ist doch nicht das richtige Dokument? Kein Problem! Nutzen Sie doch einfach unseren interaktiven Dokumenten-Generator und stellen Sie damit das gewünschte Dokument oder den gewünschten Vertrag individuell selbst her.

---

**Geben Sie an, wann der Mietvertrag geschlossen wurde. Datum:**

**Geben Sie die Adresse des Mietobjekts ein (Ort, Straße).**

**Beschreiben Sie die Lage des Mietobjekts, die Anzahl der Zimmer und die eventuell mitvermieteten Nebenräume (z.B.: 4. Stock Mitte, 4 Zimmer, Küche, Bad mit WC, Balkon, Flur, ein Kellerabteil sowie Tiefgaragenstellplatz 26).**

**Geben Sie an, zu welchem Termin der Mietvertrag aufgehoben werden soll (empfehlenswert zur Vereinfachung der Abrechnung: entweder Mitte oder Ende des Monats). Datum:**

---

**Frage 1:** Soll dem Mieter eine verlängerte Räumungsfrist gewährt werden?

**Diese Frage wurde beantwortet mit**    **n e i n**

Grundsätzlich sieht der Mietaufhebungsvertrag vor, dass der Mieter die Mieträume zu dem Zeitpunkt zurückgibt, an welchem der Mietvertrag einvernehmlich enden soll.

Vereinbart werden kann jedoch eine weitere, über den festgelegten Beendigungstermin hinausgehende Räumungsfrist für den Fall, dass der Mieter die Mieträume unvorhersehbar nicht bis zu diesem grundsätzlich verbindlichen Auszugstermin räumen kann. Wünschen die Parteien eine entsprechende Regelung, wird bereits im Aufhebungsvertrag das Ende der weiteren Räumungsfrist bestimmt. Für die Dauer der Nutzung während der weiteren Räumungsfrist hat der Mieter eine Nutzungsentschädigung in Höhe der bisherigen Miete zu bezahlen.

Soll dem Mieter keine über den vereinbarten Beendigungstermin hinausgehende Räumungsfrist zustehen, wird eine dahingehende Erklärung des Mieters in den Vertrag eingefügt, nach der er auf die Einräumung einer über den festgelegten Räumungstermin hinausgehende Räumungsfrist verzichtet.

---

**Frage 2:** Gehören die Schönheitsreparaturen zu den Mieterpflichten?

**Diese Frage wurde beantwortet mit n e i n**

Grundsätzlich gilt: Ohne eine besondere Vereinbarung im Mietvertrag ist der Mieter nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet; sie sind dann Sache des Vermieters. Sind die Schönheitsreparaturen jedoch wirksam auf den Mieter übertragen worden, so muss er im Falle seines Auszugs die Arbeiten unter Umständen auch dann vornehmen, wenn eine Auszugsrenovierung nicht ausdrücklich vereinbart wurde. Dies gilt etwa dann, wenn er mit den laufenden Schönheitsreparaturen im Rückstand ist.

---

**Frage 3:** Sollen vom Mieter eingebrachte Einrichtungen übernommen werden?

**Diese Frage wurde beantwortet mit n e i n**

Hat der Mieter das Mietobjekt mit bestimmten Einrichtungsgegenständen versehen, so kann es sein, dass er diese Einrichtungen – bei Wohnraummietverhältnissen etwa eine Einbauküche – in den Mieträumen belassen möchte und der Vermieter an der Übernahme interessiert ist. In diesem Fall wird im Aufhebungsvertrag eine Ablösesumme für die zurückgelassenen Einrichtungen festgelegt.

---

**Frage 4:** Zahlt der Mieter eine Betriebskostenpauschale?

**Diese Frage wurde beantwortet mit n e i n**

Im Allgemeinen ist der Mieter verpflichtet, bestimmte Betriebskosten zu tragen. Je nach den Regelungen des Mietvertrages kann die Leistung entweder im Wege von Vorauszahlungen oder durch die Zahlung einer Betriebskostenpauschale erfolgen.

Sieht der Mietvertrag eine Betriebskostenpauschale vor, bedeutet dies auch, dass keine Betriebskostenabrechnung erfolgt. Vielmehr trägt der Vermieter das Risiko der Kostendeckung: Selbst wenn die Betriebskosten durch den Pauschalbetrag nicht abgedeckt sind, muss der Mieter keine Nachzahlungen leisten. Allerdings kann der Mieter auch keine Rückzahlung verlangen, wenn die gezahlte Pauschale den tatsächlichen Verbrauch übersteigt.

---

**Frage 5:** Soll hinsichtlich der Betriebskosten eine Zwischenabrechnung erfolgen?

**Diese Frage wurde beantwortet mit j a**

Haben die Parteien festgelegt, dass der Vermieter monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebskosten leistet, so hat der Vermieter jährlich eine Abrechnung über die Vorauszahlungen und die tatsächlich entstandenen Betriebskosten zu erstellen. Wird der Mietvertrag per Aufhebungsvertrag beendet, so geschieht dies im Zweifel nicht zum Ende des Abrechnungszeitraums. In diesem Fall sollte der Mietaufhebungsvertrag eine Regelung über die noch zu erfolgende Betriebskostenabrechnung enthalten.

Wünscht der Mieter anlässlich seines vorzeitigen Auszugs während des Abrechnungszeitraumes eine Zwischenabrechnung, muss er womöglich die zusätzlichen Kosten für die Messung und

Abrechnung tragen. Einigt man sich darauf, dass keine Zwischenabrechnung erfolgen soll, so erklärt sich der Mieter im Aufhebungsvertrag damit einverstanden, dass die Betriebskostenabrechnung erst zum Ende des Abrechnungszeitraums erfolgt. Dies hat auch zur Folge, dass der Vermieter zumindest einen Teil der Kautions zurückbehalten kann für den Fall, dass Nachforderungen aus Betriebskosten gegen den Mieter bestehen.

---

**Wer soll die Kosten für die Zwischenabrechnung tragen?**  
der Mieter

---

**Frage 6:** Hat der Mieter eine Kautions hinterlegt?

**Diese Frage wurde beantwortet mit**    **j a**

Die Kautions ist eine Sicherheitsleistung des Mieters für künftige (mögliche) Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Eine Kautions muss der Mieter nur dann hinterlegen, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist.

Mit dem Ende des Mietvertrages muss die Kautions grundsätzlich abgerechnet werden. Dem Vermieter steht jedoch ein Prüfungsrecht zu, ob er Ansprüche gegen den Mieter geltend machen kann; so lange kann er die Kautions zurückbehalten. Bei einfachen Verhältnissen dürfte hierfür eine Abrechnungsfrist von ein bis zwei Monaten ausreichen. Obergrenze sind regelmäßig sechs Monate. Nach einer verbreiteten Meinung soll der Vermieter berechtigt sein, einen Teil der vom Mieter geleisteten Sicherheit so lange zurückzuhalten, bis eine Endabrechnung möglich ist. Dies gilt selbstverständlich nur, wenn der Mieter Vorauszahlungen auf die Betriebskosten leistet, über die abzurechnen ist und zudem eine Nachzahlung des Mieters zu erwarten ist.

Damit der Mieter absehen kann, wann er seine Kautions zurück erhält, treffen die Vertragsparteien im Aufhebungsvertrag eine individuelle Regelung über die Zeit, die dem Vermieter zur Prüfung zugebilligt werden soll.

---

**Geben Sie die Höhe der Kautions ein, die der Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses hinterlegt hat. EUR:**

**Geben Sie ein, wann der Vermieter die Kautions einschließlich Zinsen spätestens zurückzuzahlen hat. Anzahl der Wochen nach Beendigung des Mietvertrags und Räumung:**

---

**Frage 7:** Soll der Mieter für die vorzeitige Räumung einen Geldbetrag erhalten?

**Diese Frage wurde beantwortet mit**    **n e i n**

Möchte der Vermieter sich vorzeitig vom Vertrag lösen, bietet er dem Mieter womöglich wirtschaftliche Vorteile, um ihn zur Einwilligung in die frühere Vertragsaufhebung zu bewegen.

---