

Kanzlei am Steinmarkt

RAe Kuchenreuter, Dr. Stangl & Alt

Rundschreiben / Ausgabe 5/2006

Thema: Mietaufhebungsvertrag

1. Grundsätzliches

Einvernehmlich können die Parteien 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 teureren Räumungsrechtstreit sollte immer überlegt werden¹. Je nach Interessenlage kann durch eine derartige Vereinbarung unter Einbeziehung der Abwicklungsmodalitäten eine allumfassende, wirtschaftliche Lösung erzielt werden.

Die **Interessenlage des Vermieters** ist häufig:

- frühzeitige Planungssicherheit über den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung,
- Wahrscheinlichkeit der fristgerechten Räumung und Herausgabe steigt,
- Minimierung bzw. Vermeidung eines Mietausfalls.

Die **Interessenlage des Mieters** ist häufig:

- günstigere Abwicklungsmodalitäten,
- Vermeidung einer doppelten Mietzahlung,
- flexiblere Beendigungsregelung

2. Einigung

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 vor². Haben Ehegatten den Mietvertrag gemeinsam abgeschlossen, kann einer von Ihnen nur mit Zustimmung des anderen und des Vermieters aus dem Mietvertrag ausscheiden. Dies gilt selbst dann, wenn die Eheleute getrennt leben³. Im Einzelfall kann sich aus der Vereinbarung, die der Vermieter nur mit einem Mitmieter getroffen hat nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) ergeben, dass das Mietverhältnis fortan nur noch mit dem in der Wohnung Verbliebenen fortgesetzt wird⁴. Die Einigung mit einer Personenmehrheit kann durch Stellvertreter (§§ 164 ff BGB) erleichtert werden, wobei aber die Vertretungsmacht zu prüfen ist.

Der Vertragsschluss erfolgt regelmäßig **durch schriftliches Angebot** (§ 145 BGB) und **Annahme** binnen der **Annahmefrist** (§ 147 Abs. 2 BGB), die zur Vermeidung von Unklarheiten **kalendermäßig bestimmt** werden sollte. Eine Annahmeerklärung nach zwei Monaten ist regelmäßig verspätet iSv § 147 BGB⁵.

¹ siehe *Stangl*, Intensivkurs für Vermieter, S 196 f. nebst Muster

² LG München I WuM 1990, 335

³ BayObLG WuM 1983, 107

⁴ BGH ZMR 2004, 492

⁵ LG Berlin ZMR 1998, 776

Die Parteien können sich auch durch **schlüssiges Verhalten** einigen. Hierfür sind ebenfalls übereinstimmende Willenserklärungen der Parteien erforderlich, aus denen sich jeweils der **Wille zur einvernehmlichen Beendigung des Mietverhältnisses eindeutig** ergeben muss. Daran stellt die Rechtsprechung hohe Anforderungen. Eine unwirksame Kündigung kann in den meisten Fällen nicht in ein Angebot auf Abschluss eines Aufhebungsvertrags umgedeutet werden. Eine Umdeutung erfordert, dass sich der Kündigende bewusst ist, dass seine Kündigung als einseitige Erklärung nicht wirksam werden könnte und er für die Vertragsbeendigung gewissermaßen hilfsweise der Zustimmung der anderen Partei bedürfe⁶. Die Annahme kann unter Verzicht auf den Zugang der Annahmeerklärung bei der anderen Partei gem. § 151 Abs. 2 BGB erfolgen. Bloßes Schweigen reicht meist nicht für eine Annahme aus, sondern bedarf einer Willensbetätigung nach außen. Dies gilt selbst bei Kaufleuten (vgl. BGH aaO).

Bei im Zorn abgegebenen Erklärungen kann es am Rechtsbindungswillen zur Auflösung des Mietverhältnisses fehlen⁷. Auch die Androhung der Kündigung durch den Vermieter ist kein Angebot zum Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags⁸. Fordert aber der Vermieter den Mieter mehrfach zur Räumung der angemieteten Geschäftsräume bis zu einem bestimmten Termin auf, kann der Mieter dieses Angebot durch fristgemäßen Auszug annehmen⁹. Kommt es nach wechselseitiger unwirksamer Kündigung zur einvernehmlichen Rückgabe der Mieträume, so kann darin eine schlüssige Mietaufhebungsvereinbarung gesehen werden¹⁰. Räumt der Mieter die Mietsache infolge einer irrtümlich für wirksam gehaltenen Kündigung, fehlt es an dessen Willen zur Mietaufhebung. Das gilt erst recht, wenn der Mieter beim Auszug die Wirksamkeit der Kündigung rügt¹¹.

Die Neuvermietung einer vom zwischenzeitlich ausgezogenen Mieter unwirksam gekündigten Wohnung durch den Vermieter, muss keine Annahme eines Angebots zur Vertragsaufhebung sein; vielmehr kommt es darauf an, ob der Vermieter ebenfalls die Beendigung des Mietverhältnisses oder lediglich Schadensminderung bezweckt¹². Übergibt der Mieter das gesamte Mietobjekt mit Zustimmung des Vermieters an einen Nachfolgemmieter, liegt ein Aufhebungsvertrag vor¹³. Allein dadurch, dass nach vorzeitigem Auszug des Hauptmieters die Miete durch den im Mietobjekt verbliebenen Untermieter direkt an den Hauptvermieter bezahlt wird, kommt es nicht zu einer konkludenten Mietaufhebungsvereinbarung unter gleichzeitiger Begründung eines Hauptmietverhältnisses mit dem Untermieter¹⁴.

Gibt der Mieter nach "ultimativer Aufforderung" zur Räumung dem Vermieter sämtliche Wohnungsschlüssel zurück, kann das Mietverhältnis hierdurch beendet sein¹⁵. Die kommentarlose Entgegennahme der Schlüssel ist kein konkludentes Einverständnis des Vermieters mit einer Mietaufhebung, weil der Vermieter keine Handlungsalternativen hat und seinem Verhalten daher kein Erklärungswert zukommt¹⁶.

⁶ BGH NJW1981, 44

⁷ LG Köln WuM 2001, 604

⁸ OLG Naumburg WuM 1998, 283

⁹ LG Braunschweig WuM 1983, 138

¹⁰ KG Berlin GE 1999, 44

¹¹ vgl. BGH ZMR 1963, 274

¹² LG München I, NJWE-MietR 1997, 25

¹³ LG Berlin WuM 1988, 271

¹⁴ OLG Düsseldorf ZMR 1988, 22

¹⁵ AG Limburg WuM 2001, 241

¹⁶ OLG Köln ZMR 1998, 91

3. Wirksamkeit

Bei der Wirksamkeit einer Mietaufhebungsvereinbarung stellt sich die Frage nach der Form der Vereinbarung und der Anwendbarkeit der Vorschriften über den Widerruf von Haustürgeschäften.

3.1. Form

Für die Mietaufhebungsvereinbarung gilt kein Formzwang¹⁷. Auch wenn der Mietvertrag dem Anwendungsbereich des § 550 BGB unterliegt, können die Parteien den Aufhebungsvertrag grundsätzlich **ohne Beachtung der gesetzlichen Schriftform** schließen.

Die Mietaufhebungsvereinbarung unterliegt auch nicht der Form, die für die Kündigung oder die Änderung des Vertrages (**gewillkürte Schriftform** gem. § 127 BGB) maßgeblich ist¹⁸. Selbst bei anderer Rechtsauffassung können die Parteien – zumindest im Falle einer einfachen Schriftformklausel – einvernehmlich von dieser Form abweichen, sofern sie sich auch der Aufhebung der Schriftform bewusst sind.

Bedurfte der **Mietvertrag der notariellen Beurkundung** gem. § 311b Abs. 1 BGB, weil sich eine Partei verpflichtete, das Eigentum an einem Grundstück zu erwerben, kann auch der Aufhebungsvertrag diesem Formzwang unterliegen.

3.2. Widerrufsrecht bei Haustürgeschäften

Bei Mietaufhebungsverträgen, die ein Unternehmer (§ 14 BGB) mit einem **Verbraucher** (§ 13) **durch mündliche Verhandlung an dessen Arbeitsplatz oder in einer beliebigen Privatwohnung schließt**, steht dem Verbraucher ein Widerrufsrecht gem. §§ 312 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, 355 BGB zu. Das Widerrufsrecht besteht nicht, wenn der Verbraucher den Unternehmer auf eigenen Wunsch zum Abschluss des Aufhebungsvertrags an einen der vorbezeichneten Orte eingeladen hat, so dass er sich auf die Verhandlung des Vertrags vorbereiten konnte (§ 355 Abs. 3 Nr. 1 BGB). Das Widerrufsrecht muss der Verbraucher innerhalb von zwei Wochen ab Belehrung über sein Widerrufsrecht ausüben (vgl. § 355 Abs. 1 S. 2, Abs. 3 S. 1 und 3 BGB). Der Mietaufhebungsvertrag wird somit erst nach Ablauf dieser Frist wirksam.

Sollte der Abschluss des Aufhebungsvertrags mit Verbrauchern in den gem. § 312 Abs. 1 geschützten Räumen unvermeidbar sein, sollte beweisbar dokumentiert werden, wenn der Vermieter auf "**Bestellung**" des Mieters in dessen Wohnung kommt. Ist dies nicht der Fall, muss der Vermieteranwalt bei Vertragsschluss unbedingt auf eine klare und eindeutige **Belehrung** des Mieters über dessen Widerrufsrecht gem. §§ 312 Abs. 2, 355 Abs. 2 BGB achten, damit die Widerrufsfrist anläuft.

¹⁷ BGHZ 65, 49

¹⁸ OLG Düsseldorf ZMR 2003, 921; LG Aachen WuM 1993, 734

4. Inhalt

Der Inhalt des Mietaufhebungsvertrages ist abhängig von der Interessenlage der Parteien. Nachfolgend soll der notwendige und der nützliche Regelungsinhalt einer derartigen Vereinbarung aufgezeigt werden.

4.1. Notwendiger Regelungsinhalt

Die Parteien müssen sich über die wesentlichen Vertragsinhalte des Aufhebungsvertrags einigen. Das sind zumindest die Parteien, das betroffene Mietverhältnis und dessen Beendigung bzw. Räumungsverpflichtung.

Die **Parteien** des Mietaufhebungsvertrags müssen mit den Parteien des Mietverhältnisses identisch sein. Dies meist die Parteien, die den Mietvertrag abgeschlossen haben; jedoch ist auch ein zwischenzeitlicher Wechsel der Vertragsparteien zu bedenken. Bei Personenmehrheiten müssen sich alle Vermieter und alle Mieter mit der Aufhebung des Mietverhältnisses einverstanden sein.

Das aufzuhebende **Mietverhältnis** muss zumindest bestimmbar bezeichnet sein, weil sie eine Verfügung über das gesamte Schuldverhältnis darstellt. Um Streitigkeiten zu vermeiden ist das Mietverhältnis unter Bezugnahme auf den Mietvertrag und die Mietsache möglichst genau zu beschreiben.

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 **Beendigungszeitpunkts** des Mietvertrages erfolgen, da diese Zeitpunkte nicht unbedingt identisch sind. Dies gilt vor allem dann, wenn eine Kündigung vorausgegangen ist, die strittig ist. Enthält der Aufhebungsvertrag keinen ausdrücklichen Beendigungszeitpunkt, ist dieser durch Auslegung zu ermitteln. Im Zweifel dürfte § 271 Abs. 1 BGB entsprechend gelten, wonach eine sofortige Aufhebung gewollt ist. Der Termin des Mietvertrages ist häufig Anknüpfungspunkt zahlreicher vertraglicher und gesetzlicher Fristen, weshalb Ungewissheiten vermieden werden sollten. Sofern der Zeitpunkt der Beendigung eindeutig geregelt ist, schadet das Fehlen einer Räumungsfrist wegen § 546 BGB nicht. Da die Vereinbarung der Räumungspflicht aus Vermietersicht das Kernstück der Vereinbarung ist, sollte diese aber auch ausdrücklich geregelt werden. Es macht zudem einen Unterschied, ob das Mietverhältnis bis zum **Räumungstermin** befristet wird oder sofort enden soll und dem Mieter lediglich eine **Räumungsfrist** eingeräumt wird. Die Rechtsstellung des Mieters ist, auch im Hinblick auf § 794a ZPO, in ersterem Fall stärker.

4.2. Nützliche Regelungspunkte

Da bei Fehlen einer ausdrücklichen Regelung über die vertraglichen Ansprüche des Vermieters zu befürchten ist, dass ein Gericht dies als Verzicht des Vermieters auslegt, empfiehlt sich ausdrücklich **klarzustellen**, dass - soweit der Aufhebungsvertrag keine Regelung enthält - ergänzend **die Regelungen des Mietvertrags gelten** (z.B. über Schönheitsreparaturen, Mietereinbauten, Mietsicherheit). Verpflichtet sich der Vermieter dagegen zu einer Abstandszahlung an den Mieter, ohne sich weitere Ansprüche vorzubehalten, liegt regelmäßig ein Verzicht des Vermieters nahe¹⁹.

¹⁹ LG Stuttgart WuM 1995, 392 in Bezug auf Schönheitsreparaturen

Sieht der Mietvertrag unterschiedliche Regelungen für die **Abwicklung des Mietverhältnisses** vor (z.B. für ordentliche Kündigung und außerordentliche fristlose Kündigung), ist auch anzugeben, welche Regelung gelten soll.

Der Mietaufhebungsvertrag bietet die Möglichkeit, **Streitigkeiten über die Abwicklung des Mietverhältnisses einer ausdrücklichen Regelung zuzuführen**. Kommt der Vermieter dem Mieter durch vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis entgegen, könnte er den Mieter im Gegenzug **erneut** zur Vornahme der Schönheitsreparaturen **verpflichten**, die der Mieter bisher wegen rechtlichen Zweifeln an der Wirksamkeit der mitvertraglichen Regelung abgelehnt hat.

Empfehlenswert sind Bestimmungen, ob und in welcher Weise über die Betriebskosten abgerechnet werden soll. Denkbar ist auch im Bezug auf Heizkosten, dass auf eine Zwischenableistung verzichtet und die Kosten entweder zeitanteilig oder nach Gradtagszahlen aufgeteilt werden sollen; § 9b Abs. 4 HeizkV.

Zu denken ist ferner an Regelungen über das Schicksal der **Mietsicherheit** sowie an **Abgeltungsvereinbarungen**, beispielsweise für Beseitigung von Mietereinbauten oder Schönheitsreparaturen. Lässt sich der Vermieter seine durch die vorzeitige Beendigung erhöhten Kosten pauschal abgelden, muss er dem Mieter gem. § 309 Nr. 5 b BGB den Nachweis eines geringen Aufwands ermöglichen²⁰. Verpflichtet sich der Vermieter zu **Ausgleichszahlungen an den Mieter** (z.B. für dessen Umzugskosten), ist ausdrücklich klarzustellen, ob diese bei Abschluss des Aufhebungsvertrags oder bei pünktlichem Auszug fällig werden. Denkbar sind auch gestaffelte progressive oder degressive Abstandzahlungen, um so Anreize zu einem bestimmten Verhalten, meist Räumungszeitpunkt, zu erhalten.

Die Parteien können die Wirkung des Aufhebungsvertrags vom Eintritt einer **Bedingung** gem. § 158 Abs. 1 oder 2 BGB abhängig machen. Beispielsweise, dass der Aufhebungsvertrag erst mit Wiedervermietung wirksam wird, wobei der Mieter sich unbedingt zum Vorschlag von Nachmietern verpflichtet²¹.

Es empfiehlt sich ein **Widerspruch gegen die Verlängerung des Mietverhältnisses** durch Fortsetzung des Mietgebrauchs nach Beendigung des Mietverhältnisses gem. § 545 BGB aufzunehmen, um die Gefahr der stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses vorzubeugen.

Bei Mietverhältnissen über **Wohnraum** sollte der Mieter klarstellend darauf hingewiesen werden, dass ihm kein **Widerspruchsrecht aus § 574 BGB** zusteht. Die sog. Sozialklausel greift selbst dann nicht ein, wenn der Aufhebungsvertrag eine Kündigung zum vereinbarten Beendigungszeitpunkt vorausgegangen ist²². Ein Verzicht des Mieters auf Vollstreckungsschutz (§ 765a ZPO) allein im Interesse des Vermieters ist unwirksam²³; ein Verzicht auf Räumungsschutz (§§ 721, 794a ZPO) soll dagegen zulässig sein.

²⁰ OLG Hamburg WuM 1990, 244; OLG Karlsruhe WuM 2000, 236

²¹ BGH NJW 2003, 1246

²² Schmidt-Futterer/*Blank*, § 574 BGB Rn 15

²³ LG Heidelberg WuM 1993, 397

Nachfolgende Gesichtspunkte sollten insbesondere bei einer Mietaufhebungsvereinbarung in die Überlegungen miteinbezogen werden:

CHECKLISTE:

- Bezeichnung der Mietvertragsparteien
- Beteiligung aller Vertragsparteien
- Bezugnahme auf den aufzuhebenden Mietvertrag + Beschreibung Mietsache
- (spätester Zeitpunkt) Vertragsbeendigung
- (spätester Zeitpunkt) Räumungsverpflichtung
- Ankündigung einer vorzeitigen Räumung (Frist)
- Schönheitsreparaturen (Verzicht, Vornahme oder Abgeltung)
- Bauliche Veränderungen (Rückbau, Belassung)
- Einbauten (Belassung, Wegnahme oder Abgeltung)
- Entschädigungszahlungen (Höhe, Fälligkeit, Zahlungsweise)
- Betriebskosten (Abrechnung oder Abgeltung)
- Kautions (Frist für Abrechnung)
- Sonderregelung für Zwischenzeit bis Räumung (Nutzungsentschädigung, Besichtigung)
- Ausschluss stillschweigender Verlängerung (§ 545 BGB)
- Verzicht auf Räumungsschutz (§§ 721, 794 ZPO)
- Verzicht auf Widerspruchsrecht (§ 574 BGB)
- Ausgleichsklausel
- Widerrufsbelehrung (§§ 313, 355 BGB)
- Unterschriften aller Vertragsparteien