

# So nutzen Sie diesen Mietaufhebungs- vertrag

Diese Seiten erklären, wie aus der Vorlage ein unterschriftsreifer Vertrag wird. Sie gehören nicht zum Vertrag: Drucken Sie ab Seite 3 dieser Datei.

## 1 Angaben vervollständigen.

Tragen Sie alle Angaben auf den Linien ein, handschriftlich oder vorab online unter [nunc.immo/vorlagen/mietaufhebungsvertrag](https://nunc.immo/vorlagen/mietaufhebungsvertrag). Dort entsteht daraus eine fertig ausgefüllte Fassung.

## 2 Bedenkzeit einräumen.

Übergeben Sie dem Mieter den Entwurf einige Tage vor der Unterzeichnung. Wo der Text Alternativen nennt, streichen Sie die nicht zutreffende Variante; eigene Absprachen gehören in § 9 Sonstige Vereinbarungen.

## 3 Übergabe vorbereiten.

Vereinbaren Sie den Übergabetermin nah an der Beendigung und halten Sie Zustand, Zählerstände und Schlüssel im Übergabeprotokoll fest (§ 2). Die Kautions wird erst nach der Rückgabe abgerechnet (§ 4).

## 4 Drucken und unterschreiben.

Drucken Sie den Vertrag ab Seite 3 dieser Datei zweimal aus. Vermieter und alle Mieter unterschreiben jedes Exemplar; jede Partei erhält eines.

---

### Hinweise für Vermieter (nicht Vertragsbestandteil)

**Bedenkzeit:** Ein Mietaufhebungsvertrag setzt den Kündigungsschutz außer Kraft. Übergeben Sie dem Mieter den Entwurf einige Tage vor der Unterzeichnung, tragen Sie das Datum in § 8 Nr. 1 ein und drängen Sie nicht; ein unter Druck geschlossener Vertrag ist angreifbar. Die Datumszeile dokumentiert die Übergabe, mehr nicht: Eine vorformulierte Bestätigung des Mieters — er habe Bedenkzeit gehabt, er handle freiwillig — wäre in einem Muster unwirksam und verschiebt die Beweislast nicht (§ 309 Nr. 12 BGB). Beweisen Sie die Übergabe des Entwurfs deshalb selbst: Bewahren Sie die E-Mail oder Nachricht auf, mit der Sie ihn verschickt haben.

**Widerruf:** Vermieten Sie privat, ist der Aufhebungsvertrag kein Verbrauchervertrag (§ 310 Abs. 3 BGB) und ein Widerrufsrecht besteht nicht. Vermieten Sie gewerblich, gelten auch für Wohnraum die Begriffe des Außergeräts- und des Fernabsatzvertrags, die Belehrungspflicht und das Widerrufsrecht (§ 312 Abs. 2 Nr. 5, Abs. 3 BGB). Ein Widerrufsrecht kann dann bestehen, wenn der Vertrag außerhalb Ihrer Geschäftsräume unterschrieben wird, etwa in der Wohnung des Mieters (§ 312b BGB), oder wenn er ausschließlich per Post oder E-Mail zustande kommt. Das Gesetz geht dann von einem für den Fernabsatz organisierten Vertriebssystem aus (§ 312c Abs. 1 BGB); dass kein solches System vorliegt, müssen Sie im Streit darlegen — bei einem Wohnungsunternehmen mit standardisierten Abläufen wird das schwer. Voraussetzung ist außerdem ein Vertrag, in dem sich der Mieter zur Zahlung eines Preises verpflichtet (§ 312 Abs. 1 BGB); zahlt allein der Vermieter eine Abfindung, ist schon das zweifelhaft. Besteht ein Widerrufsrecht (§ 312g Abs. 1 BGB), beträgt die Frist 14 Tage (§ 355 Abs. 2 S. 1 BGB); ohne Widerrufsbelehrung (§ 312d Abs. 1 BGB) läuft sie nicht an (§ 356 Abs. 3 S. 1 BGB), das Widerrufsrecht

erlischt aber spätestens zwölf Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss (§ 356 Abs. 4 S. 1 BGB). Bei Unterzeichnung in Ihren Geschäftsräumen besteht kein Widerrufsrecht, es sei denn, Sie haben den Mieter unmittelbar zuvor außerhalb Ihrer Geschäftsräume persönlich angesprochen (§ 312b Abs. 1 Nr. 3 BGB).

**Leistungsbezug:** Bezieht der Mieter Grundsicherungsgeld (SGB II, früher Bürgergeld) oder Sozialhilfe (SGB XII), soll er vor dem Mietvertrag über die neue Unterkunft die Zusicherung des Jobcenters (§ 22 Abs. 4 SGB II) bzw. die Zustimmung des Sozialamts (§ 35a Abs. 2 SGB XII) zu deren Kosten einholen; Umzugskosten übernehmen Jobcenter und Sozialamt nur bei vorheriger Zusicherung bzw. Zustimmung (§ 22 Abs. 6 SGB II, § 35a Abs. 2 S. 5 SGB XII). Ohne sie riskiert er, dass höhere Kosten nicht übernommen werden — sprechen Sie das an, bevor er unterschreibt.

**Fristen:** Ersatzansprüche wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Wohnung verjähren sechs Monate nach Rückgabe (§ 548 BGB). Das Übergabeprotokoll ist dafür das wichtigste Beweismittel.

# Mietaufhebungsvertrag

Zwischen

\_\_\_\_\_

— im Folgenden „Vermieter“ —  
und

\_\_\_\_\_

— im Folgenden „Mieter“ —

wird folgender Mietaufhebungsvertrag geschlossen:

## § 1 Mietverhältnis und Beendigung

1. Zwischen den Parteien besteht ein Mietvertrag vom \_\_\_\_\_ über die Wohnung in \_\_\_\_\_.
2. Die Parteien heben dieses Mietverhältnis einvernehmlich zum \_\_\_\_\_ auf. Einer Kündigung bedarf es nicht. Die gesetzlichen Kündigungsfristen und der gesetzliche Kündigungsschutz gelten für diese einvernehmliche Aufhebung nicht.
3. Bis zur Beendigung bleiben alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag bestehen, insbesondere die Zahlung der Miete und der Betriebskostenvorauszahlungen. Für die Zeit von der Beendigung bis zur Rückgabe schuldet der Mieter Nutzungsentschädigung mindestens in Höhe der vereinbarten Miete; § 546a Abs. 1 BGB bleibt unberührt.

## § 2 Rückgabe der Wohnung

1. Der Mieter gibt die Wohnung am \_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ Uhr geräumt, besenrein und mit sämtlichen — auch selbst beschafften — Schlüsseln an den Vermieter zurück (§ 546 BGB).
2. Über die Rückgabe wird ein gemeinsames Übergabeprotokoll mit Zustand der Räume, Zählerständen und Schlüsselbestand erstellt. Die Rückgabe hängt nicht von der Unterzeichnung eines Protokolls ab.
3. Der Mieter teilt dem Vermieter spätestens bei der Rückgabe eine zustellfähige Anschrift für die Abwicklung des Mietverhältnisses mit.

## § 3 Zustand und Schönheitsreparaturen

1. Die Wohnung wird [renoviert übergeben / gegen eine Ablösezahlung von \_\_\_\_\_ EUR unrenoviert übergeben / ohne Renovierungspflicht übergeben] (Nichtzutreffendes streichen).
2. Der Mieter entfernt von ihm eingebrachte Einrichtungen und stellt den ursprünglichen Zustand wieder her, soweit die Parteien nichts anderes vereinbaren. Normale vertragsgemäße Abnutzung hat der Mieter nicht zu ersetzen.
3. Schäden, die über die vertragsgemäße Abnutzung hinausgehen, werden im Übergabeprotokoll festgehalten. Ersatzansprüche richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften; sie verjähren nach § 548 BGB sechs Monate nach Rückgabe.

## § 4 Kautions

1. Der Mieter hat eine Kautions in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR geleistet. Der Vermieter rechnet die Kautions einschließlich der Erträge nach § 551 BGB nach Rückgabe der Wohnung ab, spätestens bis zum \_\_\_\_\_.

2. Eine Verrechnung des Mieters mit den letzten Mietzahlungen [ist zulässig / ist ausgeschlossen] (Nichtzutreffendes streichen).
3. Der Vermieter darf einen angemessenen Teil der Kautions bis zur Betriebskostenabrechnung nach § 5 zurückbehalten, soweit mit einer Nachforderung zu rechnen ist.

## § 5 Betriebskosten

1. Der Mieter zahlt die vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen bis zur Beendigung des Mietverhältnisses weiter.
2. Die Betriebskosten werden im regulären Abrechnungsturnus abgerechnet; eine Zwischenabrechnung zum Auszug erfolgt nicht. Verbrauchsunabhängige Kosten werden zeitanteilig verteilt, verbrauchsabhängige Kosten nach den im Übergabeprotokoll festgehaltenen Zählerständen. Heiz- und Warmwasserkosten werden nach § 9b HeizkostenV aufgeteilt: der verbrauchsabhängige Anteil nach der Zwischenablesung zum Auszug, die übrigen Heizkosten nach Gradtagszahlen, die übrigen Warmwasserkosten zeitanteilig.
3. Guthaben und Nachforderungen aus der Abrechnung sind binnen vier Wochen nach Zugang der Abrechnung auszugleichen.

## § 6 Abfindung und Umzugskosten

1. Der Vermieter zahlt dem Mieter für die vorzeitige Aufgabe der Wohnung eine Abfindung / einen Umzugskostenzuschuss in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR, fällig am \_\_\_\_\_, nicht jedoch vor der vollständigen Rückgabe der Wohnung nach § 2 (entfällt, wenn keine Zahlung vereinbart ist).

## § 7 Nachmieter und Räumung

1. Der Mieter ermöglicht dem Vermieter und Mietinteressenten nach rechtzeitiger Terminabstimmung Besichtigungen der Wohnung zu angemessenen Tageszeiten. Er kann dem Vermieter Nachmieter vorschlagen; der Vermieter entscheidet frei über den Abschluss eines neuen Mietvertrags.
2. Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung spätestens zum Übergabetermin vollständig zu räumen. Gegenstände, die er zurücklässt, darf der Vermieter nach schriftlicher Aufforderung mit einer Frist von zwei Wochen entfernen und einlagern lassen; die Kosten trägt der Mieter, soweit er die Zurücklassung zu vertreten hat.

## § 8 Hinweise und Bedenkzeit

1. Der Entwurf dieses Vertrags wurde dem Mieter zur Prüfung überlassen am: \_\_\_\_\_.
2. Hinweis: Mit dieser Vereinbarung entfällt der gesetzliche Kündigungsschutz für dieses Mietverhältnis.
3. Bezieht der Mieter Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII, wird ihm empfohlen, vor Abschluss eines Mietvertrags über eine neue Unterkunft die Zusicherung des Jobcenters (§ 22 Abs. 4 SGB II) bzw. die Zustimmung des Sozialamts (§ 35a Abs. 2 SGB XII) zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einzuholen und Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten vorab zusichern zu lassen (§ 22 Abs. 6 SGB II, § 35a Abs. 2 S. 5 SGB XII).

## § 9 Sonstige Vereinbarungen

1. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
2. Ansprüche aus dem Mietverhältnis, die dieser Vertrag nicht regelt, bleiben unberührt.
3. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Textform. Mehrere Mieter haften für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.
4. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung.

**Anlagen**

- Übergabeprotokoll bei Rückgabe (mit Zählerständen und Schlüsselbestand)
- ggf. Nachweis über die Anlage der Kautions

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Vermieter/in

\_\_\_\_\_  
Mieter/in 1

\_\_\_\_\_  
Mieter/in 2 (entfällt, wenn nur ein  
Mieter Vertragspartei ist)