

Mietaufhebungsvertrag

Muster

Mieter & Vermieter

Ein Mietaufhebungsvertrag ermöglicht die einvernehmliche Beendigung eines bestehenden Mietverhältnisses zu einem vereinbarten Zeitpunkt.

Rechtlicher Hinweis

Bei dem vorliegenden Dokument handelt es sich um ein unverbindliches Muster einer Mietaufhebungsvereinbarung sowie ergänzende Arbeitshilfen. Die Unterlagen dienen ausschließlich der allgemeinen Information und organisatorischen Unterstützung im Rahmen einer einvernehmlichen Beendigung eines Mietverhältnisses.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Rechtsberatung im Sinne des Rechtsdienstleistungsgesetzes (RDG) erbracht wird. Insbesondere erfolgt keine rechtliche Prüfung, keine individuelle Vertragsgestaltung und keine Bewertung der rechtlichen Wirksamkeit im Einzelfall.

Zwischen Sympathiq und dem Nutzer kommt kein Rechtsberatungsvertrag zustande. Eine Tätigkeit im Sinne der §§ 611a, 675 BGB, die auf die Erbringung rechtlicher Prüfungs- oder Beratungsleistungen gerichtet ist, wird nicht geschuldet.

Die Nutzung der bereitgestellten Unterlagen erfolgt ausschließlich auf eigene Verantwortung. Eine Haftung für die rechtliche Wirksamkeit, Vollständigkeit, inhaltliche Richtigkeit oder Durchsetzbarkeit der Dokumente wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für etwaige rechtliche oder wirtschaftliche Nachteile, die aus der Verwendung resultieren.

Sympathiq ist ausschließlich als wirtschaftlich tätiger Makler und Dienstleister tätig. Eine rechtliche Beratung oder Vertretung wird weder angeboten noch übernommen.

Zur Verfügung gestellt werden:

- **ein Muster einer Mietaufhebungsvereinbarung**
- **ein Übergabeprotokoll**
- **Expertenhinweise**

Diese Unterlagen ersetzen keine individuelle rechtliche Beratung durch einen Rechtsanwalt oder eine sonst zur Rechtsberatung befugte Person.

Mietaufhebungsvertrag

zwischen

[Name / Firma Vermieter]

[Anschrift]

– nachfolgend „Vermieter“ –

und

[Name Mieter]

[Anschrift]

– nachfolgend „Mieter“ –

wird folgende Mietaufhebungsvereinbarung geschlossen:

§ 1 Beendigung des Mietverhältnisses

Die Parteien sind sich darüber einig, dass das zwischen ihnen bestehende Mietverhältnis über die Wohnung

[genaue Anschrift, Lagebezeichnung, Etage, ggf. Wohnungsnummer]

einvernehmlich mit Ablauf des **[Datum]** (nachfolgend „Beendigungszeitpunkt“) endet.

Eine stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Kommentar für den Nutzer:

Hier müssen die vollständige Objektbezeichnung und das konkrete Beendigungsdatum eingetragen werden. Der Ausschluss von § 545 BGB verhindert, dass sich das Mietverhältnis automatisch verlängert, wenn der Mieter nicht rechtzeitig auszieht.

§ 2 Rückgabe der Wohnung

Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung einschließlich aller überlassenen Nebenräume (insbesondere Keller) spätestens zum Beendigungszeitpunkt vollständig geräumt, besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln – auch selbst beschafften – an den Vermieter zu übergeben.

Der Mieter versichert, dass keine Dritten Besitz- oder Mitbesitzrechte an der Wohnung haben und etwaige Untermietverhältnisse bis zur Rückgabe beendet sind.

Über die Übergabe wird ein schriftliches Protokoll gefertigt.

Erfolgt die Rückgabe vor dem Beendigungszeitpunkt und nimmt der Vermieter diese an, schuldet der Mieter die Miete nur bis zum tatsächlichen Rückgabetag.

Kommentar für den Nutzer:

„Besenrein“ bedeutet grob gereinigt (kein renovierter Zustand). Falls der Vermieter auf Schönheitsreparaturen verzichten möchte, sollte dies ausdrücklich ergänzt werden. Ein Übergabeprotokoll wird dringend empfohlen.

§ 3 Abstandszahlung oder sonstige Ausgleichsleistung (optional)

(1) Als Ausgleich für die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses erhält der Mieter folgende Leistung:

eine Abstandszahlung in Höhe von insgesamt **EUR [Betrag]**

zahlbar

- **EUR [Betrag]** binnen 10 Werktagen nach Unterzeichnung
- **EUR [Betrag]** binnen 10 Werktagen nach ordnungsgemäßer Rückgabe

oder

[Beschreibung, z. B. Umzugskostenpauschale, Verzicht auf Renovierungspflichten, Sachleistung etc.]

(2) Ein Anspruch auf eine zweite Rate entsteht nur bei fristgerechter und ordnungsgemäßer Rückgabe.

(3) Erfolgt keine fristgerechte Rückgabe, entfällt ein noch nicht erfüllter Zahlungsanspruch. Bereits gezahlte Beträge sind zurückzuerstatten.

Kommentar für den Nutzer:

Dieser Paragraph ist optional. Wird keine Zahlung oder sonstige Gegenleistung vereinbart, kann § 3 vollständig gestrichen werden. Statt Geld kann auch eine andere Einigung getroffen werden (z. B. Umzugshilfe oder Renovierungsverzicht).

§ 4 Nutzungsentschädigung bei verspäteter Rückgabe

Setzt der Mieter den Gebrauch der Wohnung über den Beendigungszeitpunkt hinaus fort, schuldet er eine monatliche Nutzungsentschädigung in Höhe von **EUR [Betrag]**, mindestens jedoch die zuletzt geschuldete Miete.

Weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.

Kommentar für den Nutzer:

Die Höhe sollte realistisch sein und sich mindestens an der bisherigen Miete orientieren. Zu hohe Pauschalen können rechtlich angreifbar sein.

§ 5 Kautiön

Sofern eine Kautiön geleistet wurde, rechnet der Vermieter diese innerhalb angemessener Frist nach Rückgabe der Wohnung ab.

Der Vermieter ist berechtigt, einen angemessenen Teil bis zur abschließenden Betriebs- und Heizkostenabrechnung zurückzubehalten.

Kommentar für den Nutzer:

Besteht keine Kautiön, kann dieser Paragraph gestrichen werden. Die Abrechnung darf nicht unangemessen lange verzögert werden; üblich sind mehrere Monate, insbesondere wegen ausstehender Nebenkostenabrechnung.

§ 6 Betriebs- und Heizkosten

Die Abrechnung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften. Nachforderungen oder Guthaben sind binnen vier Wochen nach Zugang der Abrechnung auszugleichen.

Kommentar für den Nutzer:

Die Frist kann angepasst werden. Gesetzliche Abrechnungsfristen bleiben unberührt.

§ 7 Aufrechnung

Der Vermieter ist berechtigt, mit offenen Forderungen aus dem Mietverhältnis gegen Ansprüche des Mieters aus dieser Vereinbarung aufzurechnen.

Kommentar für den Nutzer:

Diese Regelung schützt den Vermieter bei noch offenen Miet- oder Schadensersatzforderungen.

§ 8 Besichtigungsrecht

Der Mieter gestattet dem Vermieter nach angemessener Vorankündigung die Besichtigung der Wohnung mit Kauf- oder Mietinteressenten zu üblichen Zeiten.

Kommentar für den Nutzer:

Es empfiehlt sich eine Vorankündigungsfrist (z. B. 48 Stunden) konkret zu vereinbaren.

§ 9 Abgeltungsklausel

Mit vollständiger Durchführung dieser Vereinbarung sind sämtliche gegenseitigen Ansprüche aus dem Mietverhältnis und dessen Beendigung abgegolten, soweit sie nicht ausdrücklich in dieser Vereinbarung geregelt sind.

Ansprüche aus vorsätzlichem Verhalten bleiben unberührt.

Kommentar für den Nutzer:

Diese Klausel sorgt für einen klaren „Schlusstrich“. Sie sollte nur verwendet werden, wenn wirklich alle Themen geregelt sind.

§ 10 Vertraulichkeit (optional)

Sofern eine Abstandszahlung vereinbart wurde, verpflichtet sich der Mieter, deren Höhe vertraulich zu behandeln, soweit keine gesetzliche Offenlegungspflicht besteht.

Kommentar für den Nutzer:

Bei einvernehmlichen Aufhebungen ohne Zahlung kann dieser Paragraph entfallen.

§ 11 Rechtsnachfolge

Diese Vereinbarung gilt für und gegen die jeweiligen Rechtsnachfolger der Parteien.

Kommentar für den Nutzer:

Wichtig bei geplantem Verkauf der Immobilie.

§ 12 Gesamtschuldnerische Haftung

Mehrere Mieter haften als Gesamtschuldner.

Kommentar für den Nutzer:

Relevant bei Ehepartnern oder Wohngemeinschaften.

§ 13 Schriftform

Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung dieses Schriftformerfordernisses.

Kommentar für den Nutzer:

Bei digitaler Abwicklung sollte geregelt werden, ob elektronische Signaturen akzeptiert werden.

§ 14 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen unberührt. Anstelle der unwirksamen Regelung gilt eine solche als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.

Kommentar für den Nutzer:

Standardregelung zur Absicherung der übrigen Vertragsbestandteile.

Ort, Datum: Ort, _____

Unterschriften:

Vermieter

Mieter

ÜBERGABEPROTOKOLL – Wohnungsübergabe

Objekt (Adresse, Lage, Etage, Wohnungsnummer):

Datum: _____ Uhrzeit: _____

Anwesend:

Vermieter _____

Mieter _____

Zeuge _____

1. Allgemeiner Zustand

besenrein vollständig geräumt Keller geräumt Stellplatz übergeben

Gesamtzustand / besondere Feststellungen:

Fotodokumentation erfolgt: ja nein Anzahl Fotos: _____

Hinweis: Es wird empfohlen, Übersichts- und Detailfotos mit Datums- und Zeitznachweis anzufertigen (Gesamtansicht je Raum, Fenster, Boden, Decke, Mängel-Nahaufnahme).

2. Zählerstände und Zählernummern

Stromzähler Nr.: _____

Stand: _____

Wasserzähler kalt Nr.: _____

Stand: _____

Wasserzähler warm Nr.: _____

Stand: _____

Heizkostenverteiler / Wärmemengenzähler Nr.: _____

Stand: _____

Gaszähler Nr. (falls vorhanden): _____

Stand: _____

3. Schlüsselübergabe

Wohnungsschlüssel: ____ Haustür: ____ Keller: ____ Briefkasten: ____

Garage / Stellplatz: ____ Transponder: ____ Sonstige: _____

Gesamtanzahl übergeben: _____ vollständig fehlend: _____

Hinweis: Fehlende Schlüssel können Kosten für Austausch der Schließanlage verursachen.

4. Räume – sichtbare Mängel / Besonderheiten

Flur: _____

Wohnzimmer: _____

Schlafzimmer: _____

Küche: _____

Bad/WC: _____

Weitere Räume: _____

5. Vereinbarungen / Restarbeiten (falls zutreffend)

Keine weiteren Arbeiten geschuldet

Folgende Arbeiten noch durchzuführen (mit Frist):

6. Erklärung der Parteien

Die Wohnung wurde gemeinsam besichtigt. Die vorstehenden Angaben entsprechen dem bei Übergabe festgestellten Zustand. Nicht aufgeführte, erkennbare Mängel gelten als nicht vorhanden. Verdeckte Mängel bleiben unberührt.

Ort: _____ Datum: _____

Unterschrift Vermieter: _____

Unterschrift Mieter: _____

Expertenhinweise & professionelle Unterstützung durch sympathiq.de

Einleitung:

Dieser Mietaufhebungsvertrag und das Übergabeprotokoll helfen Ihnen, die Wohnungsübergabe klar, nachvollziehbar und rechtssicher zu gestalten.

Die folgenden Hinweise stammen aus der Praxis und minimieren typische Risiken. Sie ersetzen keine individuelle Fachberatung – bei komplexen oder strittigen Fällen empfehlen wir professionelle Unterstützung.

Kernpunkte für die sichere Anwendung:

- Beendigungsdatum & Fristen prüfen: Stellen Sie sicher, dass das Datum der Mietvertragsauflösung eindeutig ist.
- Kautions- & offene Forderungen klären: Rückzahlungen und offene Zahlungen immer schriftlich dokumentieren.
- Übergabetermine abstimmen: Schlüsselübergabe und Wohnungsabnahme verbindlich planen.
- Alles schriftlich festhalten: Mündliche Absprachen vermeiden.

Bei Unsicherheiten: Ziehen Sie neutrale Experten hinzu, um Konflikte frühzeitig zu vermeiden.

Wann und wie sympathiq.de unterstützt?

Viele Mieter und Eigentümer scheuen direkte Kommunikation oder verfolgen die falschen Ansätze. Wir helfen dabei, faire Lösungen für beide Seiten zu finden.

Unsere Leistungen:

- Bestandsaufnahme: Erfassen des aktuellen Zustands der Immobilie.
- Mieteranalyse: Klarheit über Bewohner, Wohnverhältnisse und individuelle Anliegen.
- Offene Mietergespräche: Moderation zwischen Mietern und Eigentümern, um Probleme und Lösungen transparent zu besprechen.
- Deeskalation & Konfliktlösung: Festgefahrene Situationen erkennen und Spannungen abbauen.
- Win-Win-Lösungen gestalten: Einvernehmliche Mietaufhebungen entwickeln, die für Mieter und Eigentümer fair sind.
- Vertragsgestaltung & rechtliche Orientierung: Erstellung oder Prüfung rechtssicherer Mietaufhebungsverträge.
- Begleitung der Umsetzung: Unterstützung bei Terminen, Fristen und der praktischen Umsetzung der Vereinbarungen.
- Deutschlandweite Unterstützung: Unabhängig vom Standort Ihrer Immobilie begleiten wir Sie professionell.



Ihre Vorteile:

- Konflikte vermeiden und Rechtsrisiken minimieren
- Faire Lösungen für Mieter und Eigentümer
- Zeitersparnis und Sicherheit bei komplexen Fällen
- Neutraler, lösungsorientierter Prozess

Jetzt Unterstützung anfragen: www.sympathiq.de

Kontakt & Impressum

Website: www.sympathiq.de

E-Mail: mail@sympathiq.de

Telefon: 030 / 610 96 921

Rechtliche Hinweise:

Impressum & rechtliche Angaben: www.sympathiq.de/impressum