

Beendigung von Mietverhältnissen

Die einvernehmliche Aufhebung des Mietvertrags

Rechtsanwalt Christian Gerber, München, 1. Vorsitzender des BWE-KV Starnberg

In § 542 BGB ist geregelt, auf welche Weise ein Mietverhältnis endet. Absatz 1 der gesetzlichen Regelung besagt, dass ein unbefristetes Mietverhältnis durch Kündigung nach den gesetzlichen Vorschriften endet. Unter den „gesetzlichen Vorschriften“ sind die Regelungen über die Kündigungsfristen, die Tatbestände der außerordentlichen Kündigung und die Begründungserfordernisse (*Kündigungsgründe*) zu verstehen. Absatz 2 regelt die Beendigung von befristeten Mietverhältnissen. Diese enden mit Ablauf der bestimmten Zeit für die sie eingegangen waren, sofern sie nicht verlängert werden. Auch Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit können nach den „gesetzlichen Vorschriften“ außerordentlich gekündigt werden. § 542 BGB nennt jedoch nicht die weitere Möglichkeit, durch die Mietverhältnisse beendet werden können, denn Mietverträge können nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit auch jederzeit im Wege der Vereinbarung zwischen den Mietvertragsparteien einvernehmlich aufgehoben werden:

Zwischen den Parteien kann ein so genannter Mietaufhebungsvertrag geschlossen werden, wenn sich die Mietvertragsparteien darüber einig sind, dass ein Mietvertrag nicht – einseitig – im Wege der Kündigung sondern im Wege der vertraglichen Einigung aufgehoben werden soll. Durch einen Mietaufhebungsvertrag ist es auch möglich, einen befristeten Mietvertrag bereits vor Ablauf der vereinbarten Vertragszeit enden zu lassen oder einvernehmlich einen von mehreren Mietern aus dem Mietverhältnis zu entlassen und das Mietverhältnis gleichzeitig mit dem/den anderen Mieter(n) fortzusetzen. Letztere Fallkonstellation verdeutlicht, dass unbedingt alle Vertragspartner an dem Aufhebungsvertrag mitwirken müssen, wenn auf Mieter- oder Vermieterseite mehrere Personen vorhanden sind.

Kein Schriftformerfordernis

Wie jeder Vertrag kommt auch der Mietaufhebungsvertrag durch Angebot und Annahme zustande. Der Mietaufhebungsvertrag muss nicht schriftlich geschlossen werden. Dies bietet sich aber aus Beweisgründen an, um notfalls später durch Vorlage des schriftlichen Mietaufhebungsvertrags die getroffenen Vereinbarungen belegen zu können. Grundsätzlich kann ein Mietaufhebungsvertrag auch durch bloßes schlüssiges Verhalten der Mietvertragspartei-

en zustande kommen, ohne dass ausdrücklich von einer Mietvertragsaufhebung die Rede war.

Kein Zwang zur Aufhebung ohne berechtigtes Mieterinteresse

Eine Verpflichtung zum Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages besteht in der Regel für keine der Mietvertragsparteien. Der Mieter hat grundsätzlich keinen Anspruch auf vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag. Nur ausnahmsweise kann der Vermieter nach Treu und Glauben zum Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages verpflichtet sein. Voraussetzung ist dabei, dass das berechtigte Interesse des Mieters an der Aufhebung das Interesse des Vermieters am Fortbestand des Vertrages ganz erheblich übersteigt und dass der Mieter einen geeigneten Nachmieter stellt. Der Vermieter wird eine vorzeitige Vertragsaufhebung allerdings nur dann hinnehmen müssen, wenn sich der Mieter seinerseits vertragstreue verhält. Hieran kann es fehlen, wenn sich der Mieter weigert, die Räume vor der Rückgabe zu renovieren, obwohl er hierzu nach dem Mietvertrag verpflichtet ist. Auch wenn der Mieter seine finanziellen Verpflichtungen nicht erfüllt, fehlt es an der erforderlichen Vertragstreue.

Ein berechtigtes Interesse des Mieters liegt nicht vor, wenn der Mieter nur deshalb ausziehen will, weil er eine billigere, verkehrsgünstigere, oder aus ähnlichen Gründen für ihn wirtschaftlich besser geeignete Wohnung beziehen möchte. Es ist erst dann von einem berechtigten Interesse auszugehen, wenn dem Mieter aufgrund von Ereignissen, die er nicht mit dem Ziel, seine Wohnungssituation zu verändern, bewusst herbeigeführt hat, das Festhalten an der Wohnung unzumutbar geworden ist (z.B. *eine schwere Krankheit, ein beruflich bedingter Ortswechsel oder wesentliche Vergrößerung der Familie des Mieters*). Ein berechtigtes Interesse wird zum Teil auch dann bejaht, wenn der Mieter in Folge seines Alters seinen Haushalt nicht mehr führen kann und in ein Altersheim umziehen muss, wenn er eine große Wohnung infolge der Verkleinerung seiner Familie oder aus finanziellen Gründen aufgeben muss, weil er die Miete nicht mehr aufbringen kann. Ebenso kann ein berechtigtes Interesse gegeben sein, wenn eine Ehe oder eine eheliche Gemeinschaft scheitert und die Wohnung einem der Mieter zu groß oder zu teuer ist. Das berechtigte Interesse des Mieters wiegt um so schwerer, je länger die restliche Vertragszeit dauert. Demgegenüber muss sich der Mieter am Vertrag festhalten lassen, wenn die restliche Vertragsdauer relativ kurz ist. Allgemein gilt, dass der Mieter jedenfalls keinen Anspruch auf Abkürzung der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten hat, denn diese sichert beiden Parteien einen für die Vertragsabwicklung angemessen zeitlichen Spielraum. In Ausnahmefällen sieht es die Rechtsprechung sogar als denkbar an, dass ein Mieter mit geringen Einkommen aus dringenden wirtschaftlichen Gründen einen Anspruch auf eine sofortige Vertragsaufhebung geltend machen kann, wenn die

Einhaltung der Kündigungsfrist für ihn bereits eine unzumutbare Belastung darstellt und andererseits dem Vermieter keine Vorteile bringt.

Nachmieterstellung

In allen Fällen muss der Mieter einen Nachmieter stellen. Hierzu reicht aus, wenn ein Nachfolger benannt wird, der bereit ist, in den bestehenden Mietvertrag einzutreten oder einen Folgevertrag abzuschließen. Bei befristeten Mietverhältnissen muss der Nachfolger an Stelle des bisherigen Mieters in den Mietvertrag eintreten. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, mit dem Nachfolger einen Vertrag mit einem anderen Inhalt abzuschließen als dem des bestehenden Mietvertrages. Deshalb kann der Mieter nicht verlangen, dass der Vermieter mit dem Nachfolger ein unbefristetes Mietverhältnis eingeht. Eine Ausnahme wird nur dann gelten, wenn der Vermieter das Interesse an der ursprünglichen Befristung verloren hat, z.B. weil der Eigenbedarfswunsch gar nicht mehr besteht. Die Verpflichtung zum Abschluss eines Aufhebungsvertrags entfällt, sobald der angebotene Ersatzmieter Änderungswünsche anmeldet. Der Vermieter kann solche Verhandlungen ablehnen. Soll die Kündigungsfrist eines unbefristeten Mietvertrages abgekürzt werden, muss der Nachfolger bereit sein, mit dem Vermieter einen neuen unbefristeten Mietvertrag abzuschließen, der nahtlos an das bisherige Mietverhältnis anknüpft, so dass dem Vermieter kein Mietausfall entsteht. Der Mieter muss über die Person des Nachfolgers diejenigen Informationen an den Vermieter weitergeben, die dieser benötigt, um sich ein hinreichendes Bild über die persönliche Zuverlässigkeit und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachfolgers zu machen. Hier genügt in der Regel die Angabe des Namens, der Anschrift, der Familienverhältnisse und des Berufs.

Es genügt, dass der Mieter einen einzigen Nachfolger benennt, sofern dieser Nachfolger zumutbar ist. Dies ist dann der Fall, wenn ein Nachfolger hinsichtlich seiner privaten, familiären und wirtschaftlichen Lebensumstände hinreichende Gewissheit für eine ordnungsgemäße Vertragserfüllung bietet. Völlige Sicherheit wird der Vermieter nie haben. Wenn aber bereits die berechnete Vermutung besteht, dass der Mieter überhaupt die Miete nicht bezahlen kann, handelt es sich nicht um einen zumutbaren Nachmieter. Vergibt der Vermieter seine Wohnung grundsätzlich nur an bestimmte Bevölkerungsgruppen (*z.B. nur an ältere Ehepaare ohne Kinder*) ist dies bei der Nachmieterstellung zu berücksichtigen. Die Ablehnung eines Nachfolgers darf aber nicht allein mit der Ausländereigenschaft begründet werden, sofern mit dieser nicht besondere Risiken verbunden sind. Notfalls muss der Vermieter die für die Ablehnung sprechenden tatsächlichen Umstände darlegen und beweisen. Nicht ausgeschlossen ist es, etwaige Nachmieter abzulehnen, weil diese nicht verheiratet sind und dies der religiösen Überzeugung des Vermieters widerspricht. Die Verpflichtung zur Benennung eines

Ersatzmieters entfällt, wenn der Vermieter erklärt, hierauf zu verzichten, oder wenn der Vermieter einen Aufhebungsvertrag generell ablehnt.

Sind die Voraussetzungen gegeben, kann der Mieter grundsätzlich verlangen, dass er ab dem Zeitpunkt der Eintrittsbereitschaft des Ersatzmieters aus dem Mietverhältnis entlassen wird. Ist der Vermieter lediglich mit der Entlassung des Mieters, nicht aber mit der Stellung des Ersatzmieters einverstanden, so hat der Vermieter Anspruch darauf, dass zwischen dem Verlangen nach Aufhebung des Mietverhältnisses und Beendigung eine Frist eingehalten wird, die der gesetzlichen Kündigungsfrist entspricht. Gleiches gilt, wenn sich der Vermieter noch nicht sicher ist, ob er mit dem vom Mieter benannten Ersatzmieter einen Vertrag abschließen soll. Denn grundsätzlich ist es jedem Mieter zumutbar, die gesetzliche Kündigungsfrist von maximal drei Monaten einzuhalten.

Echte und unechte Nachmieterklausel

Der Mieter hat grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter einen von ihm ausgewählten Ersatzmieter akzeptiert. Sofern die Voraussetzungen gegeben sind, besteht ein Anspruch nur insoweit, als dass der Mieter so zu behandeln ist, als würde spätestens nach Ende der gesetzlichen Kündigungsfrist der von ihm benannte Nachmieter in das Mietverhältnis eintreten. Ist im Mietvertrag eine Nachmieterklausel enthalten, besteht ein vertraglicher Anspruch auf einen Aufhebungsvertrag seitens des Mieters. Es handelt sich um eine so genannte echte Nachmieterklausel, wenn der Vermieter an den vom Mieter benannten Nachfolger gebunden sein soll, und um eine unechte Nachmieterklausel, wenn dem Mieter nur das Recht zum vorzeitigen Ausscheiden aus dem Vertrag bei Stellung eines Ersatzmieters zustehen soll, der Vermieter aber frei ist, ob er mit dem angebotenen Nachfolger einen Mietvertrag abschließt.

Inhalt des Mietaufhebungsvertrags

Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Mietaufhebungsvertrags gehört die Einigung über den Beendigungszeitpunkt des Mietverhältnisses. Sind keine besonderen Regelungen getroffen, so wird der aus der Vertragsbeendigung folgende Räumungs- und Herausgabeanpruch sofort fällig. Soll die Mietsache nach den Vorstellungen der Parteien erst zu einem späteren Zeitpunkt herausgegeben werden, so müssen sich die Parteien auch über den Zeitpunkt der Fälligkeit einigen. Es genügt dabei aber, dass durch Auslegung der Aufhebungsvereinbarung oder aufgrund der Umstände des Vertragsschlusses ein Zeitpunkt bestimmt werden kann. Dann ist aber eine Mahnung erforderlich. Die Verwendung von Begrif-

fen wie „alsbald“, „in absehbarer Zeit“ oder „schnellstmöglich“ ist nicht zu empfehlen. Gleichwohl kann die Auslegung ergeben, dass die Parteien eine sofortige Beendigung des Mietverhältnisses unter gleichzeitiger Stundung des Herausgabeanspruchs (*Räumungsfrist*) vereinbart haben. In einem solchen Fall kann der Mieter sofort ausziehen. Umgekehrt kann der Vermieter den Räumungs- und Herausgabeanspruch geltend machen, wenn der für die Ersatzraumsuche übliche Zeitraum verstrichen ist. Die Regelung der Art und Weise der Rückgabe steht im Belieben der Parteien. Beschränkt sich der Aufhebungsvertrag auf die Einigung über die Vertragsbeendigung, ohne sich zu Art und Weise der Rückgabe auszulassen, so gelten die Regelungen im Mietvertrag. Ist dort nichts geregelt, so sind die gesetzlichen Bestimmungen maßgebend. Aus dem Fehlen besonderer Vereinbarungen im Aufhebungsvertrag über die Erfüllung der Renovierungspflicht, der Rückzahlung der Kautions und dergleichen kann also nicht gefolgert werden, dass die betreffende Verpflichtung der einen oder der anderen Partei erlassen werden sollte.

Die Vereinbarung einer Vertragsstrafe aber verstößt gegen das Gesetz. Dies gilt auch für Mietaufhebungsverträge, um den gesetzlichen Schutz des Mieters für den Fall der Beendigung des Mietverhältnisses nicht auszuhöhlen. Anderenfalls könnte ein Mieter durch das mit der Vertragsstrafe verbundene finanzielle Risiko gehindert sein, etwa eine Räumungsfrist oder Vollstreckungsschutz zu verlangen. Die Vereinbarung von Ausgleichs-, Abfindungs-, Abstands- oder Aufwendungsersatzzahlungen ist möglich und nicht unüblich. Daher sollte sich aus dem Vertrag ergeben, ob die Zahlung für den pünktlichen Auszug oder nur für die Vertragsaufhebung an sich geschuldet wird. Sinnvoll ist in diesem Zusammenhang eine Verfallsklausel für den Fall, dass der Mieter nicht zum vereinbarten Zeitpunkt auszieht. Dies erhöht den Druck auf den Mieter erheblich, tatsächlich zum vereinbarten Zeitpunkt auszuziehen. Nicht ausgeschlossen ist aber auch der umgekehrte Fall, dass nämlich der Mieter an den Vermieter für die vorzeitige Aufhebung des Mietverhältnisses einen gewissen Betrag – z.B. eine Nettokaltmiete – zahlt, um z.B. dessen Mietausfallschaden zu relativieren.

Rechtsfolgen

Kommt zwischen dem Vermieter und dem angebotenen Ersatzmieter ein neues Mietverhältnis zustande, so hat dieses denselben Inhalt wie das bisherige Mietverhältnis. War das alte Mietverhältnis befristet, so endet auch das neue Mietverhältnis zu dem vereinbarten Zeitpunkt, es sei denn, die neuen Mietvertragsparteien schließen einen Mietvertrag mit anderem Inhalt. Zu beachten ist, dass der ursprüngliche Mieter nicht für die Verbindlichkeiten des Nachfolgers haftet. So liegt das Risiko der Liquidität des Nachfolgers allein beim Vermieter. Eine Haftung des Vormieters kommt nur dann in Betracht, wenn dieser für den Ersatzmieter

z.B. eine Bürgschaft übernommen hat oder dessen Mietschuld beigetreten ist. Hierzu bedarf es einer Vereinbarung zwischen Vormieter und Vermieter. Umgekehrt haftet der Nachfolger nicht für Verbindlichkeiten seines Vorgängers, wenn hierüber nicht ausdrücklich eine Vereinbarung getroffen wurde. Weigert sich der Vermieter, mit dem angebotenen Ersatzmieter einen Mietvertrag abzuschließen, obwohl er hierzu verpflichtet gewesen wäre, so verliert der Vermieter die künftigen Erfüllungsansprüche aus dem ursprünglichen Mietvertrag. Der Mieter wird dann von seiner Verpflichtung zur Mietzahlung frei. Davon unabhängig sind Ansprüche des Vermieters auf Durchführung der Schönheitsreparaturen oder Schadenersatz wegen Beschädigung der Mietsache. Macht der Mieter einen gesetzlichen Aufhebungsanspruch geltend, so muss der Vermieter dem Nachfolger den Eintritt in den unveränderten Vertrag anbieten. Der Vermieter wird hierdurch nicht wesentlich benachteiligt. Will er bessere Mietbedingungen erreichen, so kann und muss er sich den Nachfolger selbst suchen. Dies ist oft eine Chance für den Vermieter, um das Mietobjekt besser als bisher vermieten zu können.

Der Vermieter sollte die Gelegenheit des Abschlusses eines neuen Mietvertrags unbedingt dazu nutzen, die Wirksamkeit der Vertragsklauseln in dem von ihm verwendeten Mietvertragsformular zu überprüfen. Hierzu bietet es sich an, einen Termin mit einem der zahlreichen Berater des BWE zu vereinbaren oder gleich das vom BWE angebotene Vertragsformular für den neuen Mietvertrag zu benutzen. Der BWE hält auch vorgefertigte Mietaufhebungsverträge bereit, derer sich die BWE-Mitglieder bedienen können.

Weigert sich der Vermieter zu Recht, mit dem Ersatzmieter einen Mietvertrag abzuschließen, so besteht der ursprüngliche Mietvertrag unverändert fort. War das Mietaufhebungsangebot seitens des Mieters mit einer Kündigung verbunden, so endet das Mietverhältnis nach Ablauf der Kündigungsfrist. Der Vermieter ist grundsätzlich nicht verpflichtet, die Räume anderweitig zu vermieten. Der Vermieter kann die Räume sogar leer stehen lassen und den bisherigen Mieter auf Zahlung der Miete in Anspruch nehmen. Die Schadensminderungspflicht greift nicht, weil der Vermieter keinen Schadenersatzanspruch sondern einen vertraglichen Erfüllungsanspruch geltend macht!