

Wann erlangt der Vermieter Besitz, wenn der Mieter die Schlüssel in den Briefkasten wirft? – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Krefeld (LG Krefeld) vom 27.12.2018, 2 T 27/18

I.

Wird das Mietverhältnis beendet, ist die Mietwohnung zurückzugeben. Idealerweise erfolgt die Rückgabe im Rahmen eines gemeinsamen Rückgabetermins, an dem Vermieter und Mieter anwesend sind und im absoluten Idealfall ein gemeinsam erstelltes Wohnungsabnahmeprotokoll unterzeichnen. Nicht selten geschieht es aber, dass Mieter und Vermieter sich nicht auf einen gemeinsam Übergabetermin einigen können und der Vermieter die Schlüssel im Briefkasten vorfindet oder per Post zugesandt erhält. Die Entscheidung des LG Krefeld beschäftigt sich mit der Frage, wann der Vermieter in einem solchen Fall Besitz an dem Mietobjekt erlangt.

II.

Die Klägerin und die Beklagten waren durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Die Klägerin hatte zunächst Räumungsklage gegen die Beklagten erhoben. Diese ist für erledigt erklärt worden. Die Beklagten hatten Prozesskostenhilfe für die Verteidigung gegen die Räumungsklage beantragt. Diese ist zurückgewiesen worden und den Beklagten sind die Kosten des Räumungsrechtsstreits auferlegt worden. Hiergegen haben sie Beschwerde eingelegt. Das LG Krefeld hat diese Beschwerden zurückgewiesen. Die Beklagten hätten nicht zu beweisen vermocht, dass die Klägerin von den in ihrem Briefkasten eingelegten Schlüsseln der Wohnung Kenntnis erlangt habe. Daher wären die Beklagten ohne die Erledigung des Rechtsstreits in der Räumungsklage unterlegen.

III.

1.

Wird eine Klage erhoben, die zunächst sowohl zulässig wie auch begründet war, und wird diese Klage durch ein späteres Ereignis (wie etwa bei einem Räumungsrechtsstreit die Rückgabe der Wohnung) unzulässig oder unbegründet muss der Kläger prozessual darauf reagieren. Hierzu bietet sich in der Regel die sogenannte Erledigungserklärung an. Schließt sich der Beklagte dieser Erledigungserklärung an, entscheidet das Gericht nach billigen Ermessen über die Kosten unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Ausgangs des Prozesses ohne das erledigende Ereignis. Bei einer Räumungsklage würde das Gericht etwa fragen, ob die Beklagten zur Räumung verurteilt worden wären, wenn die Erledigung nicht eingetreten wäre.

2.

Bei einer Räumungsklage tritt Erledigung ein, wenn der Räumungsanspruch des Vermieters erfüllt wird. Hierzu muss der Besitz an dem Mietobjekt zurückgegeben werden, wozu die Schlüsselrückgabe gehört. Idealerweise erfolgt die Schlüsselrückgabe in einem gemeinsamen Termin. Sowohl Vermieter wie auch Mieter ist dabei anzuraten Zeugen dabei zu haben, um den Inhalt dieses Termines gegebenenfalls beweisen zu können.

Nicht selten geschieht es, dass Vermieter und Mieter sich nicht auf einen gemeinsamen Termin einigen können. Für die Mieter stellt sich dann die Frage, wie sie ihrer Rückgabeverpflichtung nachkommen können. Die Entscheidung des LG Krefeld unterstreicht, dass es nicht ausreicht, den Vermieter in den Besitz der Schlüssel zu versetzen. Der Vermieter muss auch wissen, dass die Schlüssel sich wieder in seinem Besitz befinden.

Werden daher die Schlüssel in der Form zurückgegeben, dass sie entweder per Post übersandt werden oder – was zu empfehlen ist – unter Zeugen in den Briefkasten des Vermieters eingelegt werden, sollte gleichzeitig der Vermieter hierüber in Kenntnis gesetzt werden. Am sichersten erfolgt dies dadurch,

dass die Schlüssel ihm persönlich an der Haustür übergeben werden. Sollte dies nicht möglich sein, sollte der Vermieter durch einen Telefonanruf oder ein separates Schreiben über die Schlüsselrückgabe informiert werden.

3.

a)

Für den Vermieter ist die Schlüsselrückgabe nicht nur wegen der Erfüllung des Räumungsanspruches wichtig. Mit der Besitzerlangung beginnt auch die (kurze) Verjährungsfrist von 6 Monaten wegen Ansprüchen aufgrund Verschlechterung des Zustandes der Wohnung zu laufen. Wird etwa die Wohnung beschädigt zurückgegeben oder Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt hat der Vermieter nicht wie sonst üblich 3 Jahre Zeit die Forderung geltend zu machen, sondern nur 6 Monate. Diese 6 Monate beginnen auch nicht mit dem Ende des Mietverhältnisses zu laufen, sondern bereits mit der Schlüsselrückgabe.

Beispiel: Durch Kündigung des Mieters endet das Mietverhältnis am 30.04.2019. Der Vermieter erhält die Schlüssel bereits am 20.03.2019 zurück.

Im Beispielsfall beginnen die 6 Monate nicht erst am 30.04.2019 zu laufen, sondern bereits am 20.03.2019. Gefährlich für den Vermieter wird dies insbesondere, wenn er sich eines Vertreters bei der Schlüsselrückgabe bedient. In diesem Fall beginnt die Verjährung nicht erst dann zu laufen, wenn er von seinem Vertreter die Schlüssel erhält, sondern bereits mit der Übergabe an den Vertreter.

Beispiel: Vermieter V überlässt die Wohnungsrücknahme seinem Hausmeister H. Dieser nimmt die Wohnung am 20.03.2019 entgegen, gibt die Schlüssel aber erst am 02.04.2019 an den Vermieter V weiter.

Im Beispielsfall beginnt die 6-monatige Verjährung bereits am 20.03.2019.

b)

Für den Mieter ist es wichtig sich zu informieren, ob ein etwaiger Vertreter des Vermieters auch tatsächlich zur Schlüsselrücknahme berechtigt ist. Nicht jeder, der für den Vermieter die Wohnung übernehmen soll, ist hierzu auch berechtigt. Übergibt der Mieter die Schlüssel an eine Person die hierzu nicht berechtigt ist, erfolgt die Erfüllung des Räumungsanspruches erst in dem Augenblick, an welchem der Dritte die Schlüssel an den Vermieter weitergibt. Wäre im zweiten Beispielsfall unter a) der Hausmeister nicht zur Entgegennahme der Schlüssel befugt, würde der Besitzübergang erst am 02.04.2019 eintreten.

Da der Mieter jedoch bis zur Schlüsselrückgabe an den Vermieter haftet ist es für ihn wichtig die Schlüssel nur solchen Personen zu übergeben, bei denen der die Erfüllung des Räumungsanspruches bereits mit der Schlüsselübergabe an diese Person eintritt.

IV.

Wird ein Mietverhältnis beendet, muss das Mietobjekt zurückgegeben werden. Wird dieser Erfüllungsanspruch dadurch erfüllt, dass die Schlüssel per Post übersandt werden oder in den Briefkasten des Vermieters eingelegt werden, hat der Mieter darauf zu achten, dass der Vermieter auch Kenntnis von dieser Schlüsselrückgabe erlangt. Da im Rahmen der Schlüsselrückgabe von Vermieter und Mieterseite leicht Fehler gemacht werden können, ist anwaltliche Beratung empfehlenswert.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.