

Die Aufgabe des Besitzes an einem Mietobjekt erfordert nicht zwingend die Rückgabe der Schlüssel – Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts Naumburg (OLG Naumburg) vom 10.12.2018, 1 U 25/18

I.

Egal auf welche Weise das Mietverhältnis endet, mit Ablauf der Mietzeit ist das Mietobjekt zurückzugeben. Dies erfordert seitens des Mieters die unbedingte Aufgabe des Besitzes. Typischerweise erfolgt die Besitzaufgabe durch die Rückgabe der Schlüssel des Mietobjektes. Die besprochene Entscheidung des OLG Naumburg zeigt aber, dass dies nicht immer erforderlich ist.

II.

Der klagende Mieter hatte von dem beklagten Vermieter ein Gewerbeobjekt angemietet. Das Mietverhältnis endete durch ordentliche Kündigung des Mieters. Ein einvernehmlicher Rückgabetermin konnte nicht vereinbart werden. Auf eine schriftliche Bitte des Mieters zwei Übergabetermine zu nennen reagierte der Vermieter nicht. Daraufhin setzte ihm der Mieter eine Frist zur Übergabe und kündigte an, nach erfolglosem Fristablauf den Besitz aufzugeben und die Schlüssel dem Vermieter durch Kurier zu übermitteln. Auch hierauf antwortet der Vermieter nicht. Darauf teilte der Mieter dem Vermieter mit, er gebe den Besitz an dem Mietobjekt auf und übergebe die Schlüssel an das vom Vermieter beauftragte Bewachungsunternehmen vor Ort. Mit der Klage macht der klagende Mieter die Rückzahlung der Mietkaution in Höhe von ca. 157.500,00 € geltend. Der beklagte Vermieter rechnet mit einem Anspruch auf Nutzungsentschädigung auf. Mit der besprochenen Entscheidung hat das OLG Naumburg dem klagenden Mieter die Kautions zugesprochen. Der beklagte Vermieter sei mit der Rückgabe des Mietobjektes in Annahmeverzug geraten, da er auf die Aufforderung des Mieters zur Durchführung Rückgabe nicht reagiert habe. Der Mieter hätte sogar die Schlüssel bei der Aufgabe des Besitzes einfach im Objekt zurücklassen können. Ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung stehe dem Vermieter nicht zu.

III.

1.

Endet das Mietverhältnis hat der Mieter das Mietobjekt zurückzugeben. Die Rückgabe hat in dem Zustand zu erfolgen, wie der Mieter das Objekt bei Mietbeginn erhalten hatte. Einbauten oder Umbauten die der Mieter während der Mietzeit vorgenommen hat sind zurückzubauen. Die Rückgabe des Mietobjektes erfordert eine bedingungslose Besitzaufgabe. Diese liegt zum Beispiel nicht vor, wenn die Besitzaufgabe von dem Ergebnis einer Verhandlung über gegebenenfalls notwendige Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen abhängig gemacht wird.

2.

a)

Im Idealfall sollte ein gemeinsamer Rücknahmetermin von Vermieter und Mieter durchgeführt werden. Auf diese Weise kann der Zustand des Mietobjektes bei Rückgabe erfasst werden. Für den Vermieter ergibt sich der zusätzliche Vorteil, dass im Idealfall der Mieter ihm ein Protokoll über den Zustand der Mietsache bei dieser Gelegenheit unterschreibt. Mängel die in einem solchen vom Mieter unterschriebenen Protokoll aufgeführt sind, wären dann zugestanden. Ein weiterer Vorteil: Regelungen hinsichtlich der Schönheitsreparaturen können als Individualvereinbarungen zu werten sein.

Allerdings müssen sowohl Vermieter, als auch Mieter darauf achten, was in einem solchen Protokoll geschrieben ist. Für den Mieter besteht die Gefahr, dass er mit der Unterschrift unter ein solches Protokoll die aufgeführten Mängel bestätigt oder doch noch wirksam Schönheitsreparaturen

übernimmt. Der Vermieter muss darauf achten, dass sämtliche Mängel ordnungsgemäß in dem Protokoll aufgeführt werden. Unterschreiben Vermieter und Mieter ein solches Rücknahmeprotokoll und stellt sich später heraus, dass noch ein Mangel existiert, der nicht in dem Protokoll aufgeführt ist, kann der Vermieter an der Geltendmachung dieses Mangels gehindert sein.

b)

Kommt kein gemeinsamer Rücknahmetermin zustande, ist sowohl dem Mieter, wie auch dem Vermieter zu raten den Zustand der Wohnung sorgfältig zu dokumentieren. Mieter sollten vor Rückgabe der Mietsache durch Fotos, gemeinsame Begehung mit einem Zeugen und schriftlicher Dokumentation des Zustandes Beweise für den ordnungsgemäßen Zustand der Wohnung schaffen. Vermieter ihrerseits sollten möglichst noch am gleichen Tag an dem sie die Schlüssel für das Objekt zurückerhalten mit einem Zeugen das Objekt begehen. Nicht selten wird von Mietern auf die Anzeige von Mängeln in dem zurückgegebenen Objekt erwidert, dass diese Mängel nicht von ihnen stammten. Je länger der Zeitraum zwischen Rückgabe der Schlüssel und Dokumentation der Mängel ist, desto größer ist die Gefahr, dass später nicht mehr nachgewiesen werden kann, dass die Mängel bereits vor Rückgabe der Mietsache vorlagen.

c)

aa)

Kommt kein gemeinsamer Übergabetermin in Betracht, stellt sich für den Mieter die Frage wie er das Objekt zurückgeben kann. Der in der besprochenen Entscheidung vom Mieter begangene Weg ist eine Möglichkeit, die allerdings mit rechtlichen Gefahren verbunden ist:

Nicht jedes Gericht wird die Auffassung des OLG Naumburg teilen, dass die Schlüssel sogar in dem Objekt hätten zurückgelassen werden können bzw. dass es nicht darauf ankommt, ob der Empfänger der Schlüssel (hier das Bewachungsunternehmen) dazu befugt war, die Schlüssel entgegenzunehmen. Grundsätzlich gilt: Übergibt der Mieter die Schlüssel einer Person, die nicht dazu befugt ist, erfolgt die Rückgabe erst mit der Weitergabe der Schlüssel an den Mieter.

Beispiel: Mieter M übergibt am 28.04.2019 die Schlüssel dem Kind K des Vermieters V. K ist nur zufällig am Objekt und nicht von V ermächtigt die Schlüssel entgegenzunehmen. K fährt am 29.04.2019 in Urlaub und übergibt die Schlüssel erst am 10.05.2019 dem V.

Im Beispielsfall ist die Rückgabe erst am 10.05.2019 erfolgt.

Des Weiteren setzt der in der besprochenen Entscheidung begangene Weg voraus, dass die vorhergehenden Fristsetzungen rechtlich wirksam umgesetzt wurden und der Zugang sich jeweils beweisen lässt. Die Gefahr für den Mieter liegt darin, dass sich nie 100%ig sagen lässt, ob die Gerichte später eine notwendige Fristsetzung als unwirksam ansehen.

bb)

Eine andere Alternative wäre es gewesen, die Schlüssel durch einen Boten in den Briefkasten des Vermieters einwerfen zu lassen. Ebenso kommt in Betracht, die Schlüssel mit Einschreiben dem Vermieter zukommen zu lassen.

cc)

Wichtig bei allen Methoden zur alternativen Rückgabe der Mietsache ist, dass der Vermieter darüber in Kenntnis zu setzen ist (siehe hierzu meinen Beitrag [„Besitzübergabe an Vermieter, wenn die](#)

[Schlüssel in seinen Briefkasten eingelegt werden](#)“). Die Schlüssel müssen nicht nur in den Besitz des Vermieters übergehen, er muss davon auch Kenntnis erlangen.

IV.

Am Ende des Mietverhältnisses muss das Mietobjekt zurückgegeben werden. Idealerweise sollte ein gemeinsamer Rückgabetermin von Mieter und Vermieter durchgeführt werden. Kommt ein gemeinsamer Übergabetermin nicht in Betracht, muss eine alternative Methode zur Rückgabe durch den Mieter gewählt werden. Welche Rückgabe im Einzelfall am sichersten ist, muss im Einzelfall entschieden werden. Da hierbei rechtliche Fehler gemacht werden können ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierbei stehe ich gerne zur Verfügung.

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.