



Michael Schädlich

Fachanwalt für
Miet- und Wohnungs-
eigentumsrecht

Fachanwalt für
Familienrecht



Kanzlei Bayreuth: Löhestraße 11, 95444 Bayreuth,
Tel.: 09 21 / 75 66 0, Fax: 09 21 / 75 66 100

Kanzlei Weiden: Max-Reger-Straße 16, 92637 Weiden,
Tel.: 09 61 / 48 23 90, Fax: 09 61 / 4 82 39 20
www.fe-ls.de • info@fe-ls.de

Die Rückgabe der Mietsache nach Mietvertragsbeendigung

Gem. § 546 BGB ist der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter zur Rückgabe verpflichtet. Hier bestehen oft beidseits unterschiedliche Vorstellungen im Hinblick auf die jeweiligen Verpflichtungen.

So ist nicht unumstritten, wann der Mieter die Mietsache zurückzugeben hat. Der BGH ist der Auffassung, dass die Mietsache am letzten Tag des Mietverhältnisses zurückzugeben ist. In einigen Bundesländern wird die Auffassung vertreten, dass die Rückgabe am Tag nach Beendigung des Mietverhältnisses zu erfolgen hat. Fällt der Räumungstag auf einen Sonn- oder Feiertag, so greift § 193 BGB mit der Folge ein, dass am darauffolgenden Tag zurückzugeben ist.

Umstritten ist auch die Frage, ob der Mieter zu einer vorzeitigen Rückgabe berechtigt ist. Zur Begründung der Ablehnung einer vorzeitigen Rückgabemöglichkeit wird von der Rechtsprechung darauf verwiesen, dass dem Mieter eine Obhutspflicht treffe. Sofern eine Betriebspflicht vereinbart ist, scheidet eine vorzeitige Rückgabe in jedem Fall aus.

Um die erforderliche Rückgabe im Sinne der Veränderung der Besitzverhältnisse herbeizuführen, ist es in aller Regel erforderlich, dass dem Vermieter sämtliche Schlüssel überlassen werden. Die Einräumung eines bloßen Mitbesitzes in Gestalt der Übergabe eines oder mehrerer Schlüssel unter fortdauerndem Besitz des Mieters an weiteren Schlüsseln reicht grundsätzlich nicht aus, um die Rückgabepflicht zu erfüllen. Grundsätzlich ist der Mieter verpflichtet, auch von ihm selbst beschaffte Schlüssel zurückzugeben bzw. diese zu vernichten, wenn der Vermieter die Kosten für die hergestellten Schlüssel nicht übernimmt.

Zur Erfüllung der Räumungsverpflichtung ist der Mieter zunächst verpflichtet, sämtliche beweglichen Gegenstände, die er in das Mietobjekt eingebracht hat, zu entfernen. Diese Verpflichtung entfällt temporär, wenn und soweit der Vermieter (wirksam) ein Vermieterpfandrecht geltend gemacht hat.

Darüber hinaus hat der Mieter die Mietsache in einem Zustand zurückzugeben, die im Hinblick auf Ein- und Umbauten sowie Einrichtungen dem bei Vertragsbeginn entspricht. Die Rück-

bauverpflichtung besteht grundsätzlich auch für Maßnahmen die mit Zustimmung des Vermieters eingebracht worden sind bzw. für mit Zustimmung des Vermieters errichtete Bauten. Entsprechendes gilt für vom Vermieter übernommene Ein- und Umbauten oder Einrichtungen.

Im Ausnahmefall sollen Rückbauarbeiten nicht geschuldet sein, wenn die Maßnahmen erforderlich waren, um die Mieträume in einen gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen. Entsprechendes soll gelten, wenn der Mieter zur Herstellung der baulichen Änderung vertraglich verpflichtet war oder wenn von einem Verzicht des Vermieters auf die Rückbauverpflichtung ausgegangen werden kann. Ein Entfall der Rückbauverpflichtung wird auch dann angenommen, wenn durch eine vom Vermieter im Anschluss an die Rückgabe geplante Umbaumaßnahme der durch den Rückbau geschaffene Zustand alsbald wieder beseitigt würde. Ein finanzieller Ausgleich für die entfallende Rückbauverpflichtung kann der Vermieter ohne ausdrückliche vertragliche Regelung nicht verlangen. Denn bei der Rückbauverpflichtung handelt es sich, anders als bei auf den Mieter abgewälzten Schönheitsreparaturen, nicht um ein Entgelt für die Überlassung der Mietsache.

Freiberufler werden als berechtigt angesehen, für einen Zeitraum von 6 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses durch Anbringung eines Schildes an der ehemaligen Adresse auf den neuen Standort hinzuweisen. Ob ein entsprechendes Recht auch für andere Gewerberaummieter besteht, ist umstritten.

Eine Teilrückgabe oder eine Teilräumung ist zur Erfüllung der Rückgabeverpflichtung nicht ausreichend. Es handelt sich um eine Teilleistung im Sinne des § 266 BGB, zu deren Entgegennahme der Vermieter grundsätzlich nicht verpflichtet ist. Als Ausnahmen gelten nur, wenn wenige, offensichtlich wertlose Gegenstände oder Einrichtungen im Objekt zurückbleiben, deren Beseitigung keinen nennenswerten finanziellen Aufwand erfordert. Insoweit ist der Vermieter zur Geltendmachung von Schadenersatz nach Maßgabe des § 280 BGB berechtigt.

In diesem Zusammenhang ist aber stets an den Beginn der kurzen Verjährungsfrist (6 Monate)

des § 548 BGB zu denken. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist es für den Beginn der kurzen Verjährung nicht erforderlich, dass eine Rückgabe im Sinne des § 546 BGB vorliegt. Vielmehr reicht es aus, wenn der Mieter den Besitz (trotz Teilräumung) aufgegeben hat und der Vermieter das Objekt uneingeschränkt besichtigen kann.

Zur Erstellung eines Rückgabeprotokolls ist ein Mieter nicht verpflichtet. Ein solches hat weitreichende Rechtswirkungen. Nach BGH liegt in einem beidseitig unterzeichneten Rückgabeprotokoll ein negatives Schuldanerkennnis des Vermieters nach Maßgabe des § 307 Abs. 2 BGB im Hinblick auf im Protokoll nicht erfassten Schäden vor. Dies hat zur Folge, dass Ansprüche bezüglich von Verschlechterungen des Mietobjekts, die im Protokoll nicht erfasst sind, nicht mehr mit Erfolg geltend gemacht werden können. Hierbei geht der BGH sehr weit, indem er auch versteckte Verschlechterungen von einem negativen Schuldanerkennnis mit umfasst ansieht. Denn der Vermieter habe es in der Hand, sich bei der Rückgabe durch einen Fachmann bzw. einen Sachverständigen beraten zu lassen. Bestätigt der Mieter im Rückgabeprotokoll Schäden in der Mietsache, liegt hierin ein in der Beweiserleichterung dienendes bzw. zur Umkehr der Beweislast führendes Schuldanerkennnis. Ist darüber hinaus sogar die ausdrückliche Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Arbeiten enthalten, wird hierin ein konstitutives Schuldanerkennnis gesehen, das eine eigene Anspruchsgrundlage darstellt.

Hinweis für die gewerbemietvertragliche Praxis:

Ein im Anschluss an einen gemeinsamen Übergabetermin übersandtes kaufmännisches Bestätigungsschreiben soll die gleichen Rechtswirkungen entfalten wie ein gemeinsames Abnahmeprotokoll (OLG Düsseldorf, NZM 2004, 260). Daher ist entsprechenden Schreiben gegebenenfalls unverzüglich zu widersprechen und ein Vorbehalt bezüglich der Geltendmachung weiter im Schreiben nicht genannter Mängel bzw. nicht anerkannter Mängel zu machen.