



Der Vermieter darf die Entgegennahme des Schlüssels nicht verweigern.
Bild Enrico Reich

Ratgeber Recht

VERMIETER VERWEIGERT SCHLÜSSELANNAHME

Wird der Mieter schadenersatzpflichtig?

Ein Leser fragt:

Anlässlich der Wohnungsübergabe war der Vermieter der Ansicht, die Wohnung sei ungenügend gereinigt und erstellte das Abnahmeprotokoll. Als ich mich geweigert habe, dieses zu unterzeichnen, verweigerte der Vermieter seinerseits die Annahme der Wohnungsschlüssel und verliess die Wohnung. Obwohl ich ihm die Schlüssel gleich tags darauf per Einschreiben zugestellt habe und er sie am Montag nach dem Wochenende erhalten hat, macht er nun Schadenersatz wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache geltend. Kann er das?

Antwort:

Ihren Ausführungen ist nicht zu entnehmen, worin der vom Vermieter geltend gemachte Schaden bestehen soll. Ein solcher kann sich beispielsweise daraus ergeben, dass der Nachmieter nicht termingerecht die Wohnung beziehen kann und der Vermieter für die Einlagerung seiner Möbel finanziell aufzukommen hat, weil Ersterer den Umzug aus seiner bisherigen Wohnung bereits veranlasst hat und nun vor geschlossenen Türen steht. Ob dies vorliegend der Fall ist, kann offen bleiben. Ein Scha-

denersatzanspruch des Vermieters besteht nämlich aus den folgenden Gründen nicht: Am Ende des Mietverhältnisses muss der Mieter die Mietsache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt (Art. 267 Abs. 1 OR). Kommt der Mieter seiner Rückgabepflicht nicht rechtzeitig nach, gerät er ohne Weiteres in Verzug, da der vertraglich definierte Rückgabetermin ein Verfalltag ist. Bei Wohnräumen ist die Rückgabe der Mietsache nach bundesgerichtlicher Praxis erst mit der Rückgabe aller Schlüssel erfolgt. Der Vermieter wiederum ist grundsätzlich verpflichtet, die Mietsache zurückzunehmen, wenn der Mieter sie ihm zurückgeben will. So kann er denn auch die Entgegennahme der Schlüssel nicht verweigern. Dies gilt selbst dann, wenn sich die Mietsache seiner Meinung nach in einem mangelhaften Zustand befindet. Verweigert der Vermieter die Rücknahme, obwohl er dazu verpflichtet ist, so gerät er seinerseits in Annahmeverzug und die Rückgabe der Mietsache gilt zu dem Zeitpunkt als erfolgt, in dem der Mieter die Rückgabe der Schlüssel angeboten hat.

Eine Haftung des Mieters wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache ist dann ausgeschlossen.

Übertragen auf Ihren Fall gilt, dass Sie sich nach der verweigerten Annahme durch den Vermieter korrekt verhalten haben. Mit der Aufgabe der Schlüssel per Einschreiben am Folgetag sind Sie Ihren Pflichten zur Rückgabe des Mietobjekts vollumfänglich nachgekommen. Da Sie als Mieter die Beweislast für die Übergabe der Schlüssel tragen, haben Sie gut daran getan, diese dem Vermieter per Einschreiben zuzustellen. Alternativ hätten Sie die Schlüssel auch einem Vertreter des Vermieters gegen Quittung übergeben können. Dass zwischen Aufgabe der Schlüssel und deren Zustellung ein Wochenende lag, kann Ihnen nicht zum Vorwurf gemacht werden. Daran hätte der Vermieter denken müssen, als er die Annahme der Schlüssel verweigert hat. Wäre er an einer raschen Besitzesrücknahme der Wohnung interessiert gewesen, hätte er die Schlüssel am Abgabetermin entgegennehmen können. Unter Umständen hätte sich dadurch auch der behauptete Schaden verhindern lassen. Eine Haftung Ihrerseits wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache ist demzufolge ausgeschlossen.



RONNY PERS
RECHTSANWALT

DER EXPERTE

Kunz Schmid ist eine Notariats- und Anwaltskanzlei in Chur, die vorwiegend auf wirtschaftsrechtliche Fragen im privaten und öffentlichen Recht ausgerichtet ist. MLaw Ronny Pers arbeitet vorzugsweise im Privatrecht, namentlich im Erbrecht, im Sachenrecht und im allgemeinen Vertragsrecht, insbesondere in den Bereichen des Miet- und Arbeitsrechts, sowie im Strafrecht.

Sponsored Content: Der Inhalt dieses Ratgebers wurde von der Kunz Schmid Rechtsanwältinnen und Notare AG zur Verfügung gestellt.