



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

RÜCKGABE SÄMTLICHER HAUS- UND WOHNUNGSSCHLÜSSEL BEI WOHNUNGSÜBERGABE ERFORDERLICH

26.06.2007 Fachinformation

Es reicht nicht, dass der Mieter dem Vermieter nur einen Schlüssel in den Hausbriefkasten einwirft. Die ordnungsgemäße Rückübertragung des Besitzes erfordert die Übergabe sämtlicher Haus- und Wohnungsschlüssel. Das AG Spandau hat durch Urteil vom 31. Mai 2006, veröffentlicht in "Das Grundeigentum" 2007, Seite 723, entschieden, dass dem Vermieter eine Nutzungsentschädigung auch nach Ablauf der Kündigungsfrist solange zusteht, bis der Mieter die Wohnung ordnungsgemäß zurückgegeben hat. Eine ordnungsgemäße Rückübertragung des Besitzes an der Wohnung und damit die Erfüllung der Rückgabepflicht des Mieters nach § 546 BGB erfordert aber die Übergabe sämtlicher Haus- und Wohnungsschlüssel. Es reiche nicht aus, dass der Mieter dem Vermieter in den Hausbriefkasten lediglich einen Schlüssel einwerfe. Im vorliegenden Fall endete das Mietverhältnis zum 31. März 2005. Im April 2005 hatte der Mieter einen Hausschlüssel in den Hausbriefkasten des Vermieters eingeworfen. Die restlichen Wohnungsschlüssel erhielt der Vermieter erst am 7. Juli 2005. Erst zu diesem Zeitpunkt sei eine vollständige Rückgabe der Mietsache erfolgt. Daher steht dem Vermieter bis zu diesem Zeitpunkt eine Nutzungsentschädigung aus § 546 a BGB zu. Ohne die Übergabe sämtlicher Haus- und Wohnungsschlüssel könne der Vermieter nicht ungestört über die Mieträume verfügen.

<https://bbu.de/beitraege/rueckgabe-saemtlicher-haus-und-wohnungsschluessel-bei-wohnungsuebergabe-erforderlich>