

## Rückgabe- und Annahmepflicht bei Beendigung des Mietvertrages

§ 546 BGB regelt eigentlich eine Selbstverständlichkeit, nämlich dass der Mieter nach Beendigung des Mietvertrages die Mietsache zurückzugeben hat. Voraussetzung ist also die Beendigung des Vertragsverhältnisses, wodurch beendet wurde, ist dabei unerheblich. Ist die rechtswirksame Beendigung strittig, etwa bei einer Vermieterkündigung, entsteht der Herausgabeanspruch aus § 546 BGB erst mit der rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung über die Vertragsbeendigung.

Kündigt der Vermieter das Mietverhältnis wegen aufgelaufener Mietrückstände und vereinbart danach zu den Mietrückständen Ratenzahlung, so sollte er ausdrücklich erklären, dass dies nicht als Fortsetzungsvereinbarung zu betrachten ist, sondern er an der Kündigung festhält.

Details zur Rückgabe des Mietgegenstandes regelt § 546 BGB nicht. Hinsichtlich des Zustandes, in dem der Mietgegenstand zurückzugeben ist, ist zunächst von der diesbezüglichen vertraglichen Abrede auszugehen. Darüber hinaus ist § 546 Abs. 1 BGB so auszulegen, dass dem Vermieter der Besitz des Mietgegenstandes und die Nutzung des Mietobjektes zur Wiedervermietung einzuräumen ist. Die Mietsache ist somit in einem Zustand zurückzugeben, in der sie sich bei Gebrauchsüberlassung befand. Ausgenommen sind Veränderungen und Verschlechterungen, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch eingetreten sind. Das bedeutet, dass eingebrachte Sachen zu beräumen, Einrichtungen zu beseitigen, Schäden zu beheben und Umbauten rückzubauen sind.

Bei Verstößen gegen die Herausgabepflicht ist wegen der Rechtsfolgen zu unterscheiden zwischen der Nichterfüllung und der Schlechterfüllung. Rückgabe bedeutet zunächst Besitzverschaffung, d. h. der Mieter muss seine Sachherrschaft aufgeben und sie dem Vermieter verschaffen. Bei der Raummiete ist z. B. von einer Besitzaufgabe durch den Mieter nicht auszugehen, wenn dieser das Mietobjekt noch in nennenswertem Umfang nicht beräumt hat. Dann liegt vielmehr eine weitere Nutzung des Mietgegenstandes durch den Mieter vor.



Der Vermieter kann die Abnahme der Wohnung verweigern, der Mietgegenstand gilt als nicht zurückgegeben und der Vermieter kann vom Mieter Vorenthaltungsentschädigung nach § 546 a Abs. 1 BGB verlangen.

Slechterfüllung hinsichtlich der Rückgabepflichtung des Mieters läge z. B. vor, wenn die Wohnung grundsätzlich beräumt ist, sich aber noch Restmüll darin befindet oder etwa Einbauten nicht zurückgebaut wurden. Da bei einer solchen Konstellation nicht von einer weiteren Nutzung der Mieträume durch den Mieter ausgegangen werden kann, muss der Vermieter die Mietsache im angebotenen Zustand abnehmen, ansonsten gerät er in Annahmeverzug. Er wird dann den Mieter unter Fristsetzung zur Erledigung auffordern und nach Fristablauf die Arbeiten zu Lasten des Mieters durchführen lassen. Der Rechtsanspruch auf Schadensersatz basiert dann auf den §§ 280 ff. BGB. Dies wäre auch die Rechtsgrundlage für durch die Nachbesserungsarbeiten bedingten Mietausfallschäden, da § 546 a BGB bei lediglich Schlechterfüllung der Rückgabepflichtung als Anspruchsgrundlage nicht in Betracht kommt.

Zu weiteren Problemen bei der Wohnungsrückgabe verweisen wir auf unsere diesbezügliche Arbeitshilfe und unser Muster des Übernahmeprotokolls.