

Neue Entscheidung des Berliner Kammergerichts zur Wohnungsrückgabe

22.08.2001 : Wohnraummietrecht Gewerbemietrecht Pachtrecht

Keine Rückgabe durch Schlüsselaushändigung an den Hauswart

Das Kammergericht Berlin hat unter Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung am 2. Juli 2001 eine neue Entscheidung zur Wohnungsrückgabe getroffen:

Der Mieter erfüllt seine Rückgabepflicht durch Aushändigung der Schlüssel an den Hauswart nur dann, wenn dieser vom Vermieter ausdrücklich zur Entgegennahme der Schlüssel beauftragt ist (Urteil vom 02.07.2001, 8 U 1044/99).

Der Fall:

Der Mieter hatte bei seiner Räumung dem Hauswart die Schlüssel ausgehändigt und behauptet, es sei ein Übergabetermin mit der Hausverwaltung vereinbart. Die Weitergabe der Schlüssel verzögerte sich. Der Vermieter verlangte Nutzungsentschädigung wegen verspäteter Rückgabe.

Die Entscheidung:

Das Kammergericht ist der Ansicht, daß ein Hauswart grundsätzlich nicht zur Entgegennahme von Schlüsseln bevollmächtigt sei. Die Rückgabe der Schlüssel an den Hauswart reicht nur dann aus, wenn der Vermieter diesen ausdrücklich als die zuständige Person zur Rückgabe bezeichnet hatte oder der Hauswart auch in der Vergangenheit gleichartige Verwaltungstätigkeiten ausgeübt hatte. In der Rechtsprechung und der wissenschaftlichen Literatur ist diese Problematik jedoch auch nach der Entscheidung des Kammergerichts weiter heftig umstritten