



Schlüsselübergabe

Warum eine vorzeitige Schlüsselübergabe keinen Nachteil für den Vermieter darstellt

Kurzübersicht des Artikels

- Der Mieter hat das Recht, die Mietwohnung vorzeitig zu übergeben
- Mit der vorzeitigen Wohnungsübergabe endet jedoch nicht das Mietverhältnis
- Vermieter befinden sich in Annahmeverzug, wenn sie die vorzeitige Übergabe ablehnen

Soweit nichts anderes im Mietvertrag rechtswirksam vereinbart wurde, kann der Mieter ohne Angaben von Gründen das Mietverhältnis mit einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Monatsende beenden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass der Mieter die Wohnung nicht schon vorher verlassen kann. Ist das Mietverhältnis gekündigt, darf der Mieter die Schlüssel bereits vor dem letzten Miettag an den Vermieter zurückgeben. Dies ist nach Auffassung des Landgerichts Bonn bereits mehrere Monate im Voraus möglich.

Vermieter müssen sich jedoch keine Sorgen machen, dass die vorzeitige Schlüsselübergabe das Mietverhältnis auflöst. Sämtliche Vereinbarungen des Mietvertrages bleiben bis zum letzten Miettag gültig. Für den Vermieter heißt dies konkret, dass weiterhin ein Anspruch auf Mietzahlung besteht, jedoch im Gegenzug die Wohnung vorab auch nicht anderweitig vermietet werden kann. Wird letzteres gewünscht, muss der Mietvertrag im gegenseitigen Einvernehmen vorzeitig aufgelöst werden.

Sofern der Vermieter der vorzeitigen Schlüsselübergabe zustimmt, ist ein sorgfältiges Übergabeprotokoll anzufertigen. Hier sollte im Protokoll vermerkt werden, dass die vorzeitige Schlüsselübergabe keine Beendigung des Mietvertrages darstellt. Der Behauptung des Mieters, dass der Vermieter mit der vorzeitigen Übergabe der Auflösung des Mietvertrages zugestimmt habe, kann mit dem Protokoll entgegengewirkt werden.

Anders als fälschlicherweise angenommen, beginnt die Verjährungsfrist für Schäden an der Mietsache bereits mit der Schlüsselübergabe und nicht mit Beendigung des Mietvertrages. Da das Angebot des Mieters zur Schlüsselübergabe bereits die Verjährungsfrist auslösen kann, sollten Vermieter dem Wunsch einer vorzeitigen Übergabe entsprechen. Andernfalls besteht die Gefahr des Annahmeverzugs. Nur bei berechtigtem Interesse kann der Vermieter die Annahme verweigern. Dazu zählt jedoch keine Beschädigung an der Mietsache, sondern z.B. ein

längerer Auslandsaufenthalt des Vermieters, so dass dieser einen Termin zur vorzeitigen Rücknahme nicht wahrnehmen kann.

Copyright

Dieser Artikel ist Eigentum der Harling oHG und wird im Rahmen der privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die gewerbliche Vervielfältigung sowie deren Nachdruck sind auch auszugweise ohne vorherige Genehmigung der Harling oHG nicht gestattet.

Haftungsausschluss

Dieser Artikel dient lediglich der Informationsbereitstellung zu diversen Themen der Immobilienwirtschaft. Der Inhalt ist weder eine Rechtsberatung über juristische und steuerliche Themen noch soll dieser als solche verstanden werden.

Die Harling oHG übernimmt keine Gewährleistung für Aktualität und Richtigkeit des Inhaltes in diesem Artikel. Eine Haftung wird ausgeschlossen.

Harling oHG - Immobilien und Treuhand
Marktallee 64
48165 Münster

Telefon: +49-2501-44750
Fax: +49-2501-8620

info@harling.ms
www.harling.ms