

# Oberlandesgericht Köln

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§ 546 BGB

- 1. Für die ordnungsgemäße Rückgabe der Mieträumlichkeiten ist grds. die Rückgabe sämtlicher Schlüssel zu verlangen.**
- 2. Dieser Grundsatz gilt jedoch nicht einschränkungslos. Eine andere Wertung ist jedenfalls dann angebracht, wenn aus der Rückgabe zumindest eines Schlüssels in Verbindung mit den sonstigen Umständen erkennbar der Wille des Mieters zur endgültigen Besitzaufgabe hervortritt und der Vermieterseite der ungestörte Gebrauch ermöglicht wird.**
- 3. Der Gebrauch des Mietobjektes durch den Vermieter durch möglicherweise noch vorhandene weitere Schlüssel ist grds. nicht beeinträchtigt.**
- 4. Hatten im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs eine größere und wechselnde Gruppe von Personen Zugang mit Schlüsseln, ist es auch bei einem sorgfältigen Pächter am Ende einer langdauernden Vertragsbeziehung nicht auszuschließen, dass nicht der vollständige Bestand aller jemals gefertigten Schlüssel übergeben werden kann.**
- 5. Es liegt vielmehr nach der Lebenserfahrung auf der Hand, dass einzelne Schlüssel über die Jahre außer Kontrolle geraten. Die Ungewissheit und Unvollständigkeit des Schlüsselbestands mag in diesen Fällen zum Schadenersatz, der auf Austausch der Schlösser gerichtet ist, berechtigen. Den Übergang des Besitzes i.S.d. § 546 BGB hindert diese Unsicherheit allerdings nicht, wenn aus der Rückgabe eines Teils der gefertigten Schlüssel und den übrigen Umständen deutlich wird, dass der bisherige Pächter sich der Räumlichkeiten endgültig begeben hat.**

OLG Köln; Urteil vom 27.01.2006; Az.: 1 U 6/05

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Köln vom 21.12.2004 - 2 O 209/02 - abgeändert und wie folgt neu gefasst:

#### **Tenor:**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

## **Tatbestand:**

I.

Die Parteien streiten um Nutzungsentschädigung und einen Schadensersatzanspruch wegen unterlassener Renovierung nach Beendigung eines Pachtverhältnisses über die ehemaligen Kanzleiräume der Beklagten.

Das Landgericht hat mit dem angegriffenen Urteil der Klage teilweise stattgegeben. Hiergegen richten sich die Angriffe der Berufung, mit der die Beklagten geltend machen, entgegen der Auffassung des Landgerichts hätten sie die gepachteten Räumlichkeiten mit Ablauf des Vertragsverhältnisses zurückgegeben. Es schade insofern nicht, dass bei der Übergabe nicht alle Schlüssel zurückgegeben worden seien. Zur Schlussrenovierung seien sie nach dem Vertrag und der vorvertraglichen Korrespondenz nicht verpflichtet.

Die Beklagten beantragen,

unter Aufhebung des Urteils des Landgerichts Köln vom 21.12.2004 - 2 O 209/02 - die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das landgerichtliche Urteil und den vorgetragenen Inhalt der im Berufungsverfahren gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

II.

Die in förmlicher Hinsicht unbedenkliche Berufung führt zur Abänderung des landgerichtlichen Urteils. Die Klägerin hat gegen die Beklagten weder einen Anspruch auf Schadensersatz wegen unterlassener Renovierung noch auf Nutzungsersatz wegen Verletzung der Rückgabeverpflichtung.

1.

Entgegen der Auffassung des Landgerichts waren die Beklagten zur Vornahme von Schönheitsreparaturen bei Auszug nicht verpflichtet.

Zwar ist eine Formulklausel, wie sie vorliegenden Fall verwandt wurde und nach der der Mieter "die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt", auch ohne Hinzutreten weiterer Umstände nicht allein als Kostenübernahmeregelung zu verstehen, sondern zugleich als Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen

(BGH NJW 2004, 2961). Die im vorliegenden Mietvertrag angelegte Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ist jedoch überlagert durch die gleichfalls im Vertrag enthaltene Regelung zum Zustand der Mieträumlichkeiten bei Auszug und insbesondere die klarstellende Korrespondenz vor Übernahme der Mietsache. In dieser Korrespondenz wurde die Frage, ob eine Schlussrenovierung vorzunehmen ist und in welchem Zustand die Räume zurückzugeben sind, diskutiert. Die Parteien haben sich danach bei objektiver Auslegung darauf verständigt, dass die Räumlichkeiten unrenoviert zurückgegeben werden können. So heißt es im Schreiben der ursprünglichen Verpächterin vom 11.11.1981:

"In den nächsten Tagen werden wir sie davon Kenntnis setzen, ob ihnen die Räumlichkeiten im vorhandenen oder renovierten Zustand übergeben werden. Entsprechend sind sie dann bei Vertragsbeendigung zurückzugeben."

Mit Schreiben vom 02.12.1981 hat die ursprüngliche Verpächterin dann klargestellt, dass die Räume nicht in renoviertem, sondern in "vorhandenem Zustand" zur Verfügung gestellt werden.

Diese individualvertragliche Abrede, wonach die Räumlichkeiten unrenoviert zurückzugeben waren, überlagerte beim Auszug die Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen. Bereits der formularmäßige Mietvertrag unterschied zwischen Schönheitsreparaturen und dem Zustand bei Rückgabe. Angesichts der vorvertraglichen Korrespondenz besteht für die Annahme einer Verpflichtung zur Schlussrenovierung unter Nachholung von in der Vergangenheit nicht veranlasster Schönheitsreparaturen kein Raum. Der Wortlaut der Vereinbarung gestattet es den Beklagten unabhängig von vorangegangenen Schönheitsreparaturen die Räume im "vorhandenen Zustand" zurückzugeben. Jedenfalls gehen die Unklarheiten über den Umfang der Verpflichtung nach allgemeinen Grundsätzen zu Lasten des Verwenders des Formularvertrages, also der Klägerin.

2.

Auch bei der Frage, ob die Beklagten ihrer Rückgabeverpflichtung gemäß § 546 BGB hinreichend nachgekommen sind, sieht der Senat die Dinge anders als das Landgericht.

Zwar ist grundsätzlich für die ordnungsgemäße Rückgabe der Mieträumlichkeiten die Rückgabe sämtlicher Schlüssel zu verlangen (vgl. Palandt-Weidenkaff, 65 Aufl., § 546 Rn. 4 mit weiteren Nachweisen). Dieser Grundsatz gilt jedoch nicht einschränkungslos. Nach der Rechtsprechung (OLG Düsseldorf MDR 1987, 499; Hanseatisches Oberlandesgericht ZMR 1995, 18 f; OLG Brandenburg NZM 2000, 463f) ist eine andere Wertung jedenfalls dann angebracht, wenn aus der Rückgabe zumindest eines Schlüssels in Verbindung mit den sonstigen Umständen erkennbar der Wille des Mieters zur endgültigen Besitzaufgabe hervortritt und der Vermieterseite der ungestörte Gebrauch ermöglicht wird. So liegen die Dinge hier.

Es ist nichts dafür erkennbar, dass die Beklagten sich trotz der Übergabe zumindest eines Schlüssels den Besitz an den aufgegebenen Räumlichkeiten auch nur teilweise vorbehalten wollten. Die Beklagten haben ihre anwaltliche Tätigkeit nach der Kündigung der Klägerin insgesamt und erkennbar endgültig in neue Räumlichkeiten verlagert. Eine Verpflichtung zur Vornahme einer Schlussrenovierung nach Übergabe haben sie von Anfang an verneint. Sie haben damit den Willen zur Besitzaufgabe manifestiert.

Der Gebrauch der Klägerin war durch möglicherweise noch vorhandene weitere Schlüssel nach den Umständen des Falles nicht beeinträchtigt. Auf die vollständige Rückgabe aller während des über Jahrzehnte dauernden Vertragsverhältnisses für die Anwälte und wechselnden Angestellten der Kanzlei gefertigten diversen Schlüssel konnte es bei verständiger Betrachtung nicht ankommen. Zu dem gewerblichen Pachtobjekt hatte im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs eine größere und wechselnde Gruppe von Personen Zugang mit Schlüsseln. Auch bei einem sorgfältigen Pächter ist es am Ende einer langdauernden Vertragsbeziehung bei dieser Sachlage nicht auszuschließen, dass nicht der vollständige Bestand aller jemals gefertigten Schlüssel übergeben werden kann. Es liegt vielmehr nach der Lebenserfahrung auf der Hand, dass einzelne Schlüssel über die Jahre außer Kontrolle geraten. Die Ungewissheit und Unvollständigkeit des Schlüsselbestands mag in diesen Fällen zum Schadenersatz, der auf Austausch der Schlösser gerichtet ist, berechtigen. Den Übergang des Besitzes i.S.d. § 546 BGB hindert diese Unsicherheit allerdings nicht, wenn aus der Rückgabe eines Teils der gefertigten Schlüssel und den übrigen Umständen -wie hier- deutlich wird, dass der bisherige Pächter sich der Räumlichkeiten endgültig begeben hat.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO. Die übrigen Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Entscheidung im Einklang mit der obergerichtlichen Rechtsprechung steht und einen Einzelfall betrifft, der keine grundsätzliche Bedeutung hat.