

Zum Mitnehmen!

Mandanten-Information

der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg

Thema der Woche:

Mietrecht

Mieter haftet nur bei tatsächlichem Austausch der Schließanlage bzw. des Türschlosses auf Schadenersatz

Der BGH hat in seinem Urteil vom 05.03.2014 entschieden, dass ein Schadenersatzanspruch des Vermieters gegen den Mieter wegen eines verlorenen Wohnungsschlüssels im Hinblick auf den Austausch der Schließanlage einer Wohnungseigentumsanlage voraussetzt, dass die Schließanlage auch tatsächlich ausgetauscht wurde.

Der Mieter, der die ihm bei Mietbeginn überlassenen Wohnungsschlüssel nicht oder nicht vollständig zurückgibt, verletzt seine mietvertragliche Nebenpflicht zur Obhut über den nicht mehr auffindbaren Schlüssel (§241 Abs. 2 BGB). Dies hat zur Folge, dass der Mieter grundsätzlich dem Vermieter gegenüber zum Schadenersatz gemäß §§280 Abs. 1, 535 Abs. 1, 546 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB verpflichtet ist. Der Mieter kann sich vom Verschuldensvorwurf nur dann entlasten, wenn er entsprechende Gründe für den Verlust der Wohnungsschlüssel oder des einen Wohnungsschlüssels vorträgt. Trägt er hierzu nichts vor bzw. entlasten ihn die vorgetragenen Gründe hinsichtlich des Verlustes des Schlüssels nicht, so hat er dem Vermieter grundsätzlich Schadenersatz zu leisten. Der Vermieter kann als Schadenersatz vom Mieter bei Verlust eines Wohnungsschlüssels die Freistellung von der Zahlung an die Wohnungseigentümergeinschaft verlangen, soweit der Vermieter wegen des abhandengekommenen Wohnungsschlüssels seinerseits Schadenersatzansprüchen der Wohnungseigentümergeinschaft ausgesetzt ist. Ist der Vermieter keinem Schadenersatzanspruch der Wohnungseigentümergeinschaft wegen des abhandengekommenen Schlüssels ausgesetzt, weil die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die Schließanlage gar nicht auszutauschen, so steht auch dem Vermieter gegenüber dem

Mieter kein entsprechender Schadenersatzanspruch zu. Zwar kann ein Geschädigter grundsätzlich den für die Beseitigung eines Sachschadens erforderlichen Aufwand unter Berücksichtigung von §249 Abs. 2 S. 1 BGB fiktiv abrechnen. Dies setzt aber immer voraus, dass ein erstattungsfähiger Vermögensschaden entstanden ist. Hieran fehlt es bei Verlust eines Wohnungsschlüssels und dem hierauf nicht erfolgten Austausch der Schließanlage. Denn eine Sache oder Sachgesamtheit, wie eben eine Schließanlage ist erst dann beschädigt, wenn ihre Sachsubstanz verletzt ist. Der Verlust eines Wohnungsschlüssels durch den Mieter führt aber bei einer entsprechenden wertenden Betrachtung nicht zu einer Beeinträchtigung der Sachsubstanz der Schließanlage. Dass die Schließanlage in ihrer Sach- und Sicherungsfunktion beeinträchtigt ist, wenn sich Unbefugte ggf. mit dem verlorenen Schlüssel Zutritt zur Wohnungseigentumsanlage verschaffen könnten, ist keine unmittelbare Folge eines Substanzeingriffs. Dies zeigt sich schon daran, dass diese Funktionsbeeinträchtigung durch einen neu angefertigten Schlüssel und die damit verbundene Kompensation der eingebüßten Sachsubstanz nicht beseitigt werden könnte. Das rein abstrakte Gefährdungspotenzial stellt regelmäßig keinen erstattungsfähigen Vermögensschaden dar.

Ein erstattungsfähiger Schaden entsteht erst dann, wenn sich der Geschädigte aus objektiver Sicht unter den konkret gegebenen Einzelfallumständen zur Beseitigung einer fortbestehenden Missbrauchsgefahr veranlasst sehen darf, um die Schließanlage zu ersetzen und diesen Austausch auch tatsächlich vornimmt. In einem solchen Fall hat sich das Gefährdungspotenzial in einer Vermögenseinbuße realisiert.

Zusammenfassend bleibt daher festzuhalten, dass ein Mieter selbst bei Verlust eines Wohnungsschlüssels nicht im Wege des Schadenersatzes für die Kosten, die sich aus einem Kostenvoranschlag für den Austausch der gesamten Schließanlage einer Wohnungseigentumsanlage ergeben, einzustehen hat, wenn die Schließanlage tatsächlich nicht ausgetauscht wurde. Nur wenn die Schließanlage einer Wohnungseigentumsanlage tatsächlich wegen des Verlustes eines Wohnungsschlüssels ausgetauscht wird, hat die Wohnungseigentümergeinschaft zunächst in Höhe der ihr dadurch entstandenen Kosten einen Schadenersatzanspruch gegen den Eigentümer und Vermieter der betreffenden Wohnung, da er für das Verschulden seines Mieters im Hinblick auf den Verlust des Wohnungsschlüssels gemäß §278 BGB einzustehen hat. Dementsprechend hat wiederum der Eigentümer und Vermieter gegenüber seinem Mieter bei tatsächlichem Austausch der Schließanlage einen Schadenersatzanspruch dahingehend, dass ihn der

Mieter von den Kosten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft freizustellen hat.

Die gleichen Grundsätze gelten für den Austausch des Türschlosses einer Wohnung oder eines Hauses bei Verlust eines Wohnungsschlüssels durch den Mieter. Dem Vermieter steht auch in diesem Fall gegenüber seinem Mieter für den Austausch des Türschlosses nur dann ein Schadenersatzanspruch zu, wenn er tatsächlich anlässlich des Verlustes eines Wohnungsschlüssels durch den Mieter das Türschloss gegen ein neues Schloss auswechseln lässt. Dem Vermieter steht hingegen auf der Grundlage eines Kostenvoranschlages gegen seinen Mieter kein Schadenersatzanspruch wegen Verlustes eines Wohnungsschlüssels zu, wenn er das Türschloss tatsächlich nicht austauschen lässt. Eine fiktive Schadensabrechnung scheidet auch in diesem Fall aus. Sollte der Vermieter nur den einen fehlenden Wohnungsschlüssel für den Nachmieter nachmachen lassen, so steht ihm gegenüber seinem Mieter ein Schadenersatzanspruch in Höhe der ihm für das Nachmachen des Schlüssels entstehenden Kosten zu, mehr aber auch nicht.

Sollten Sie wegen des Verlustes eines Wohnungsschlüssels und eines darauf beruhenden Schadenersatzanspruches des Vermieters gegen den Mieter Fragen haben oder sollten Sie sich deshalb bereits in einem Rechtsstreit befinden, so stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

Ihr

Michael Schüll

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.
Rechtsstand: 08.07.2014
