

Schadensersatz bei Verlust eines Wohnungsschlüssels: eine vermeintliche Selbstverständlichkeit endlich höchstrichterlich geklärt

BGH, Urteil vom 5. März 2014 – VIII ZR 205/13¹

In der Praxis dürfte es nicht so selten vorkommen, dass der Mieter einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus einen Wohnungsschlüssel, der auch für die Haustür passt, verliert. Anscheinend haben die Beteiligten bisher immer eine einvernehmliche Lösung gefunden. Zum BGH kam die Frage erst vor kurzem zum ersten Mal. Es ging um folgenden Sachverhalt:

Der Fall:

Der Mieter einer Eigentumswohnung hatte zu Beginn des Mietverhältnisses zwei Wohnungsschlüssel (zugleich Hausschlüssel) erhalten, hatte aber einen verloren und konnte deshalb bei Beendigung des Mietverhältnisses nur noch ein Exemplar zurückgeben. Die Hausverwaltung verlangte von ihm 1.468 € für den als notwendig erachteten Austausch der Schließanlage. Der Mieter zahlte nicht, die Schließanlage wurde in der Folgezeit – entgegen der ursprünglichen Ankündigung der Hausverwaltung – auch nicht ausgetauscht. Der BGH hat einen Schadensersatzanspruch des Vermieters oder der Wohnungseigentümergeinschaft verneint.

Die Entscheidung:

Die rechtlichen Feinheiten der Entscheidung können hier ausgeklammert bleiben. Wichtig ist zunächst, dass in einem Fall wie dem vorliegenden (vermietete Eigentumswohnung) der Schadensersatzanspruch unmittelbar nur der *Eigentümergeinschaft* zusteht, dass der *Vermieter*, also der einzelne Eigentümer, aber für fahrlässiges Verhalten seines Mieters haftet (§ 278 BGB) und deshalb vom Mieter Zahlung des Schadensersatzes an die Eigentümergemeinschaft verlangen kann. Ist eine missbräuchliche Verwendung des abhanden gekommenen Schlüssels zu befürchten, kann aus Sicherheitsgründen der Austausch der gesamten Schließanlage erforderlich sein. Umstritten war bisher aber, ob der Vermieter (bzw. die Eigentümergemeinschaft) einen Schadensersatz wegen der „Wertminderung“ der Schließanlage auch fiktiv, d.h. ohne Austausch der Anlage verlangen kann oder ob der Anspruch nur dann besteht, wenn die Schließanlage tatsächlich erneuert worden ist. In diesem letzteren Sinn hat der BGH die Frage nun entschieden und deshalb die Klage des Vermieters (gemeint wohl: als zur Zeit unbegründet) abgewiesen, weil die Schließanlage bisher nicht ausgetauscht worden war.

Im „normalen“ Mietverhältnis, in dem der Vermieter zugleich Eigentümer des Mehrfamilienhauses ist, ist die Rechtslage insofern einfacher, als ein Dreiecksverhältnis Mieter – Vermieter – Eigentümergemeinschaft dort nicht besteht, der Vermieter also den Schadensersatzan-

¹ WuM 2014, 279 = NZM 2014, 303

spruch im eigenen Namen geltend machen kann. An dem Erfordernis des tatsächlichen Schadenseintritts (Kosten für den durchgeführten Austausch der Schließanlage) ändert sich aber naturgemäß nichts.

Anmerkung:

(1) Die Obhutspflicht des Mieters erstreckt sich auch auf das Zubehör der Wohnung, etwa die ihm übergebenen Wohnungs- und Haustürschlüssel. Kann der Mieter am Ende des Mietverhältnisses einen Schlüssel nicht zurückgeben, so wird vermutet, dass er seine Obhut- und Sorgfaltspflicht schuldhaft verletzt hat (§ 280 Abs.1 BGB); er muss sich also „entlasten“ und ggf. beweisen, dass ihn kein Verschulden trifft (was ihm in aller Regel schwer fallen dürfte). Das hat der BGH – in Übereinstimmung mit dem Landgericht – ausdrücklich klargestellt.

(2) Etwas unklar erscheint die Aussage des BGH, „ein ersatzfähiger Schaden (entstehe) erst dann, wenn sich der Geschädigte aus objektiver Sicht unter den konkret gegebenen Einzelfallumständen zur Beseitigung einer fortbestehenden Missbrauchsgefahr veranlasst sehen darf, die Schließanlage zu ersetzen, und diesen Austausch auch tatsächlich vornimmt.“ Für die Praxis wird man in aller Regel davon ausgehen können (und ausgehen müssen), dass bei dem ungeklärten Verlust eines Schlüssels eine Missbrauchsgefahr besteht und der Austausch der Schließanlage deshalb angezeigt ist. Im vorliegenden Fall, in dem der Mieter keine plausible Erklärung für das Verschwinden des einen Schlüssels hatte, dürfte daher ein Schadensersatzanspruch der Eigentümergemeinschaft zu bejahen sein, sobald die Schließanlage tatsächlich ausgetauscht worden ist – wenn auch möglicherweise erst nach einiger Zeit. Allerdings wird die Hausverwaltung dann zu erklären haben, weshalb sie den Austausch zunächst „auf die lange Bank geschoben“ hat.