

Schadensersatz bei Verlust eines Schlüssels

Verliert der Mieter einen ihm vom Vermieter überlassenen Schlüssel oder gibt er ihn aus sonstigen Gründen bei Vertragsende nicht zurück, so muss er dem Vermieter Schadensersatz leisten, sofern er sich hinsichtlich seines Verschuldens nicht entlasten kann; das könnte etwa bei Diebstahl der Fall sein. Dies entschied jüngst das Landgericht (LG) Heidelberg. Durch die Nichtrückgabe des Schlüssels verletzt der Mieter seine Obhuts- und Rückgabepflicht. Gehört der Schlüssel zu einer Schließanlage, sind in diesem Fall nicht nur die Kosten zur Wiederherstellung des fehlenden Schlüssels, sondern zudem auch die Kosten der Erneuerung der Schließanlage zu ersetzen. Denn diese ist durch den dauerhaft ungeklärten Verbleib des Schlüssels und die dadurch begründete Missbrauchsgefahr in ihrer Funktion beeinträchtigt. Dies gilt auch, wenn die Schließanlage tatsächlich nicht erneuert wird. LG Heidelberg, Urteil vom 24. Juni 2013, Az. 5 S 52/12.



Unbegrenzte Bürgschaft zur Abwendung einer Kündigung

Nach dem Gesetz darf die vom Wohnraummietler zu leistende Mietsicherheit drei Monatsmieten nicht übersteigen. Die gesetzliche Regelung gilt aber nicht für eine Sicherheit (hier Bürgschaft), die ein Dritter zur Abwendung einer drohenden Kündigung wegen Zahlungsverzugs an den Vermieter leistet. Eine solche Bürgschaft darf der Höhe nach unbegrenzt sein, so der Bundesgerichtshof (BGH). Wäre es in einem solchen Fall verboten, eine drei Monatsmieten übersteigende Sicherheit zu vereinbaren, wäre in erster Linie der Mieter benachteiligt. Der Vermie-

ter könnte nämlich in diesem Fall keine wirksame zusätzliche Sicherheit erhalten und wäre dazu veranlasst, die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen des Zahlungsverzuges auszusprechen. Damit würde die dem Schutz des Mieters dienende Begrenzung der Mietsicherheit ins Gegenteil verkehrt. Im entschiedenen Fall drohte dem Mieter die Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Auf Bitten der Schwester des Mieters war der Vermieter bereit, von der Kündigung Abstand zu nehmen und die Rückstände dem Kautionsparbuch zu entnehmen, falls ihm keine andere Sicherheit gestellt würde. Die Schwester verbürgte sich daraufhin in einer Bürgschaftserklärung für die Mietzahlungen ihres Bruders. Nachdem der Bruder sich mit weiteren Mieten in Verzug befand, nahm der Vermieter die Schwester – zu Recht – aus der Bürgschaft auf Zahlung der Mietrückstände in Anspruch, BGH, Urteil vom 10. April 2013, Az. VIII ZR 379/12.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover