

Dies ist ein Werkstatt-Beitrag. Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Der Beitrag ist deshalb zunächst nur eingeschränkt zitierfähig.

## Werkstatt-Beitrag (Einstelldatum: 07.08.2013)

---

### Schadensersatz bei Schlüsselverlust!

**1. Der Mieter hat dem Vermieter bei Verlust oder sonstiger Nichtrückgabe eines ihm überlassenen Schlüssels bei Vertragsende Schadensersatz zu leisten, sofern er sich hinsichtlich seines Verschuldens nicht entlasten kann.\*)**

**2. Zu ersetzen sind im Fall eines zu einer Schließanlage gehörenden Schlüssels nicht nur die erforderlichen Kosten zur Wiederherstellung des fehlenden Schlüssels, sondern darüber hinaus auch die erforderlichen Kosten zur Erneuerung der Schließanlage. Dies gilt auch, wenn die Schließanlage tatsächlich nicht erneuert wird.\*)**

LG Heidelberg, Urteil vom 24.06.2013 - 5 S 52/12 (nicht rechtskräftig)

vorhergehend:

AG Heidelberg, 31.08.2012 - 27 C 221/10

BGB §§ 249, 257, 280, 307, 535, 546

### Problem/Sachverhalt

---

Der klagende Vermieter vermietete seine Eigentumswohnung an den beklagten Mieter. Das Mietverhältnis wurde einvernehmlich beendet. Der Mieter gab dem Vermieter einen Wohnungsschlüssel, der auch zur zentralen Schließanlage des Hauses passt, zurück. Der Vermieter behauptete allerdings, dem Mieter noch einen zweiten Schlüssel übergeben zu haben. Die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft hat vom Vermieter rund 1.500 Euro für den Austausch der Schließanlage des Anwesens gefordert, die der Vermieter bislang nicht beglichen hat. Auch wurde die Schließanlage bislang nicht ausgetauscht. Der Kläger verlangte Schadensersatz für den Verlust des Schlüssels. Das Amtsgericht gab der Klage statt.

### Entscheidung

---

Die Berufung des Mieters blieb ohne Erfolg! Nach der Beweisaufnahme stand fest, dass dem Mieter zwei Schlüssel übergeben wurden. Das Gericht hielt zunächst die Klausel im Mietvertrag, nach der *"der Mieter bei Verlust eines Schlüssels verpflichtet ist, auf Verlangen des Vermieters die Kosten für entsprechende Türschlösser bzw. bei einer Schließanlage deren Kosten und auch die Kosten für den Austausch der Schlüssel zu übernehmen, sofern der Mieter nicht nachweisen kann, dass Missbrauch ausgeschlossen ist"* für unangemessen benachteiligend und damit unwirksam. Denn die Klausel begründe einen verschuldensunabhängigen Schadensersatzanspruch, den der Mieter nur abwenden können soll, wenn er den Ausschluss des Missbrauchs des verlorenen Schlüssels nachweist. Die Kammer bejahte allerdings einen Schadensersatzanspruch nach allgemeinen Vorschriften. Entgegen zahlreicher untergerichtlicher Entscheidungen hielt die Kammer für unerheblich, ob der Vermieter die Schließanlage tatsächlich und zeitnah ausgewechselt habe. Soweit er dies unterlasse, stehe dem Gewinn der "abstrakt" liquidierten Schadensersatzsumme der materielle Verlust gegenüber, der sich im Falle der Verwirklichung der Missbrauchsgefahr durch Diebstahl oder Vandalismus Dritter niederschlage. Auf die Kosten für die Erneuerung der Schließanlage sei außerdem ein Abzug "Neu für Alt" vorzunehmen, wobei die Kammer die durchschnittliche Lebensdauer einer Schließanlage mit 20 - 25 Jahren ansetzte.

### Praxishinweis

---

Die Frage, ob und unter welchen Umständen der Vermieter vom Mieter die Kosten des Austausches einer zentralen Schließanlage ersetzt verlangen kann, insbesondere, ob dies auch noch der Fall ist, wenn die Schließanlage längere Zeit nach dem Schlüsselverlust nicht ausgetauscht wurde, ist in der Instanzrechtsprechung und Literatur umstritten. Es ist daher zu begrüßen, dass die Kammer die Revision zugelassen hat. Sollte diese durchgeführt werden, bleibt abzuwarten, ob die Argumentation der Kammer Bestand hat. Dazu müssten die sich aus dem Verlust eines Haustürschlüssels ergebenden Risiken kapitalisierbar sein, so dass auch ohne Austausch der Anlage ein Schaden vorliegt. Das ist zweifelhaft.

*RA Dr. Andreas C. Brinkmann, LL.M., Hannover*

© id Verlag