



Schadenersatzpflicht des Mieters gegenüber dem Vermieter bei Verlust von Wohnungsschlüssel

Zusammenfassung zum Urteil des BGH vom 05. März 2014
(Aktenzeichen: VIII ZR 205/13)

In dem Fall, den der BGH vorliegend zu entscheiden hatte, ging es um einen Schadenersatzanspruch des Vermieters gegenüber dem Mieter wegen des Verlustes eines Wohnungsschlüssels durch den Mieter einer Eigentumswohnung.

Der BGH hat im Ergebnis entschieden, dass sich ein Mieter gegenüber seinem Vermieter grundsätzlich schadenersatzpflichtig machen kann, wenn er nicht alle Wohnungsschlüssel zurückgibt.

Der BGH begründet dies damit, dass dem Mieter eine nebenvertragliche Obhutspflicht obliegt, auf seine Schlüssel acht zu geben und keinen Schlüsseln zu verlieren. Dies gilt, wenn dies auch nicht Gegenstand der vorliegenden Entscheidung war, nicht erst am Mietende, sondern während des gesamten Mietzeitraumes.

Der BGH führt aber weiter, dass allein der Schlüsselverlust noch nicht dazu führt, dass der Vermieter Schadenersatz für den Einbau einer neuen Schließanlage hat. Insoweit präzisiert der BGH im Ergebnis die Schadenminderungspflicht des Vermieters und verlangt die Prüfung im Einzelfall, ob der Verlust des Schlüssels zu einer eingeschränkten Sicherheit führt.

Der Austauschanspruch des Schließsystems besteht jedoch nach Ansicht des BGH nur dann, wenn der Vermieter bzw. vorliegend die Wohnungseigentümergeinschaft aus objektiver Sicht im Einzelfall befürchten muss, dass der verlorene Schlüssel missbräuchliche Verwendung finden kann. Dies ist zum Beispiel aber nicht der Fall, wenn der Schlüssel auf einer Bootsfahrt auf dem Rhein über Bord gefallen ist. Hingegen ist die konkrete missbräuchliche Verwendungsgefahr gegeben, wenn der Schlüssel zusammen mit der Hausanschrift (z.B. Schlüsselanhänger oder Diebstahl zusammen mit Ausweispapieren) verloren gegangen ist.

Dies kann dazu führen, dass der Mieter dem Vermieter gegenüber im Einzelfall trotz des Schlüsselverlustes nicht verpflichtet ist, diesem den Austausch des Schließsystems zu bezahlen. Die Kosten für die Ersatzerfertigung eines neuen Schlüssels, dies war jedoch nicht Gegenstand des Verfahrens, dürfte der Vermieter vom Mieter ersetzt verlangen.

Für Sie ist die Anwaltskanzlei für Immobilienrecht der richtige und kompetente Ansprechpartner, wenn es um die Durchsetzung Ihrer Rechte bzw. der Abwehr unberechtigter Forderungen geht. Stets wird auch geprüft, ob in Ihrem konkreten Fall das vorstehende Urteil anwendbar ist oder ob die Details Ihres Falles zu einer anderen Rechtslage führen.



ANWALTSKANZLEI FÜR IMMOBILIENRECHT

Der Autor dieses Artikels, Herr Dirk Salewski, ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht (www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de). Er ist daneben Vorstandsmitglied des WEG Verein Interessenvertretung für Wohnungseigentümer e.V. (www.weg-verein.de) und Mitverfasser benutzerfreundlicher Formulare im Bereich des Mietrechts (zu erwerben über: www.radon-verlag.de).

Hinweis:

Dieser Artikel ist ein kostenfreies, allgemeines und freibleibendes Angebot, deren Benutzung zwingend den Nutzungsbedingungen der Anwaltskanzlei für Immobilienrecht unterliegt, welche auf der Internetseite www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de im Bereich Service veröffentlicht sind. Jede Haftung für die Richtigkeit und Aktualität des Inhalt muss trotz der hohen Sorgfalt bei der Erstellung dieses Artikels, auch wegen dem ständigen Wandel der Rechtslage, ausdrücklich ausgeschlossen werden. Insbesondere soll er keine fachkundige Beratung durch einen Rechtsanwalt ersetzen!