



ANWALTSKANZLEI
FÜR IMMOBILIENRECHT

Schadenersatzpflicht des Eigentümers bei Verlust von Wohnungsschlüssel gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft

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.

Der BGH hat im Ergebnis entschieden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem Wohnungseigentümer (hier zugleich der Vermieter der Wohnung) einen Anspruch auf Austausch der gesamten Schließanlage haben kann, wenn jemand (hier der Mieter) den Wohnungsschlüssel verliert. Der Austauschanspruch besteht jedoch nur dann, wenn 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.

Der Wohnungseigentümer haftet gegenüber der Gemeinschaft für alle Austauschkosten. Dies gilt auch dann, wenn der Wohnungseigentümer einem Dritten den Schlüssel überlassen hat, zum

Beispiel seinem Mieter, und dieser Dritte den Schlüssel verliert.

Dies kann dazu führen, dass der Mieter dem Vermieter gegenüber verpflichtet ist, diesem den Schaden zu ersetzen.

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.

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!