

Mieter einer Wohnung, die ihren Wohnungsschlüssel verloren haben, müssen für die Kosten einer neuen Schließanlage nur dann aufkommen, wenn der Vermieter tatsächlich einen Austausch der Anlage vorgenommen hat (Bundesgerichtshof, Urteil vom 05.03.2014, VIII ZR 205/13).

Der betroffene Mieter mietete im Jahr 2010 eine Wohnung. Im Übergabeprotokoll war vermerkt, dass ihm zwei Wohnungsschlüssel übergeben wurden. Das Mietverhältnis endete später einvernehmlich, der Mieter gab allerdings nur einen Wohnungsschlüssel zurück. Nachdem der Mieter den Verbleib des zweiten Schlüssels nicht darlegen konnte, verlangte der Vermieter die Zahlung eines Kostenvorschusses für den aus Sicherheitsgründen für notwendig erachteten Austausch der Schließanlage. Der Mieter verweigerte die Zahlung, die Schließanlage wurde nicht ausgetauscht.

Der Vermieter verklagte den Mieter dann auf Zahlung. Erstinstanzlich wurde der Klage im Wesentlichen stattgegeben. Das Landgericht hatte die Berufung des Mieters zurückgewiesen und ausgeführt, er hätte wegen des fehlenden Schlüssels seine Obhuts- und Rückgabepflicht verletzt, die sich auf den Schlüssel als mitvermietetes Zubehör erstreckt habe. Das Berufungsgericht war der Auffassung, dem Vermieter sei ein Schaden entstanden, der die Kosten der Erneuerung der Schließanlage umfasse, weil diese aufgrund bestehender Missbrauchsgefahr in ihrer Funktion beeinträchtigt sei. Es komme aber nicht darauf an, ob die Schließanlage bereits ausgewechselt worden oder dies auch nur beabsichtigt sei.

Der Bundesgerichtshof gab nun der Revision des Mieters statt. Den Richtern des Bundesgerichtshofs folgend, muss ein Mieter, der einen Wohnungsschlüssel verliert, zwar grundsätzlich Schadenersatz leisten. Dieser Schadenersatzanspruch kann auch den Austausch der Schließanlage umfassen, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich ist. Ein ersatzfähiger Vermögensschaden liegt aber erst vor, wenn die Schließanlage tatsächlich ausgetauscht worden sei (Bundesgerichtshof, Urteil vom 05.03.2014, VIII ZR 205/13).