

»» Mietrecht«« von Massimo Füllbeck [270]

## Schlüsselverlust - Ersatz der gesamten Kosten für eine Schließanlage?

1. Dem Vermieter steht ein Schadensersatzanspruch gegen den Mieter zu, wenn dieser Schlüssel zur Wohnung und zum Haus verliert.

2. Die gesamten Kosten für den Austausch einer Schließanlage sind jedoch nicht in jedem Fall zu ersetzen.

3. Entscheidend ist, ob sich eine Missbrauchsgefahr zu einem Vermögensschaden verfestigt hat und ob bei wertender Betrachtung nicht auch der Austausch einzelner Teile der Schließanlage ausreicht.

LG München I, Urteil vom 18.06.2020  
Az. 31 S 12365/19

### Der Fall:

Der Mieter einer Wohnung hatte alle vier Schlüssel verloren. Es handelte sich um eine sogenannte erweiterbare Schließanlage. Ein Wohnungsschlosszylinder kann durch einen anderen zur Schließanlage passenden Zylinder ersetzt werden.

Der Vermieter wechselte aus Sicherheitsgründen die gesamte Schließanlage für das Wohnhaus aus und verlangte vom Mieter die Austauschkosten in Höhe von 1.977,78 €.

Auf diese Forderung zahlte der Mieter eine Rate und verlangte dann nach anwaltlicher Beratung diese Zahlung zurück.

Der Vermieter erhob Klage auf Zahlung der restlichen Austauschkosten, der Mieter verlangte mit einer Widerklage die von ihm geleistete Zahlung zurück.

Das Amtsgericht gab der Klage nur in geringer Höhe von 69,61 Euro statt und wies die Widerklage ab. Der Vermieter legte daraufhin Berufung ein.

### Das Problem:

Typischer Fall aus der Praxis. Bisher gibt es allerdings wenige Gerichtsentscheidungen, die sich mit den technischen Unterschieden einer Schließanlage auseinandersetzen und differenzieren, ob stets der vollständige Austausch der Schließanlage erforderlich ist.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Der Vermieter konnte den vollen Anspruch nicht durchsetzen. Dem Vermieter steht zwar ein Schadensersatzanspruch gegen den Mieter zu. Allerdings kommt es hinsichtlich der Höhe darauf an, ob wirklich Gründe dafür vorliegen (z. B. drohende Missbrauchsgefahr), sofort die gesamte Schließanlage auszutauschen.

Dies wird stets eine Frage des Einzelfalls sein. Der Vermieter konnte nicht darlegen, warum ausgerechnet in diesem Fall der gesamte Austausch der Schließanlage erforderlich war, so dass das Gericht lediglich den Austausch des Wohnungszylinders für angemessen hält.

Das Gericht erwähnte noch, dass eine Missbrauchsgefahr hier nicht in Betracht kommt, da der Schlüssel nicht mit der Adresse des Hauses versehen war, es konnten damit nur die Hauseingangs- und Wohnungstür des Mieters geöffnet werden, nicht auch andere Wohnungen oder der Zugang zur Tiefgarage.

### Praxis-Tipp:

Das LG München bezog sich in seiner Urteilsfindung auf eine Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH, Urteil v. 5.3.2014, Az. VIII ZR 205/13). Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat

entschied damals auch, dass der Mieter zahlen muss, sofern eine konkrete Missbrauchsgefahr vorliegt.

Der Vermieter kann vom Mieter, der den Schlüssel verloren hat, aber nur dann Schadensersatz für den Austausch der kompletten Schließanlage verlangen, wenn er die Schließanlage tatsächlich ausgetauscht hat. Erst dann kann von einem Vermögensschaden gesprochen werden.

Bei einer nicht erweiterbaren Schließanlage sollte der Vermieter den Mieter unbedingt darauf hinweisen, dass bei einem Schlüsselverlust der gesamte Austausch der Anlage droht.

Wichtig ist, ein Schadensersatz entsteht nur, wenn der Austausch der Schließanlage auch erfolgt. Ob der Schadensersatz der Höhe nach korrekt ist, bestimmt sich dann zukünftig nach dem jeweiligen Einzelfall, insbesondere muss geprüft werden, ob Missbrauchsgefahr besteht und die gesamte Anlage ausgetauscht werden muss. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter  
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung  
- Fachautor und  
Referent beim EBZ