

ZfIR 2014, A 5

BGH: Verlust eines Schließanlage-Wohnungsschlüssels

Der BGH entschied, unter welchen Voraussetzungen ein Mieter Schadensersatz für die Erneuerung einer Schließanlage schuldet, wenn er einen zu seiner Wohnung gehörenden Schlüssel bei Auszug nicht zurückgibt (**BGH, Ur. v. 5.3.2014 – VIII ZR 205/13**). Nach dem jetzigen Urteil kann die Schadensersatzpflicht des Mieters, der einen zu einer Schließanlage gehörenden Schlüssel verloren hat, auch die Kosten des Austauschs der Schließanlage umfassen, wenn der Austausch wegen bestehender Missbrauchsgefahr aus Sicherheitsgründen erforderlich ist. Ein Vermögensschaden liege insoweit aber erst vor, wenn die Schließanlage tatsächlich ausgetauscht worden ist.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Beklagte mietete von März 2010 bis Ende Mai 2010 eine Eigentumswohnung des Klägers. Nachdem das Mietverhältnis endete, gab der Beklagte nur einen Wohnungsschlüssel zurück, obwohl laut Übergabeprotokoll zwei Schlüssel zurückzugeben waren. Die Wohnungseigentümergeinschaft verlangte vom Kläger die Zahlung eines Kostenvorschusses i. H. v. 1 468 € für den aus Sicherheitsgründen für notwendig erachteten Austausch der Schließanlage. Sie kündigte an, den Austausch der Schließanlage nach Zahlungseingang zu beauftragen. Der Kläger zahlte den verlangten Betrag nicht; die Schließanlage wurde bis heute nicht ausgetauscht. Der Kläger begehrt vom Beklagten unter Abzug von dessen Mietkautionsguthaben Zahlung von zuletzt 1 367,32 € nebst Zinsen an die Wohnungseigentümergeinschaft. Das AG gab der Klage teilweise statt. Das LG wies die Berufung des Beklagten zurück und führte aus, der Beklagte habe wegen des fehlenden Schlüssels seine Obhuts- und Rückgabepflicht verletzt, die sich auf den Schlüssel als mitvermietetes Zubehör erstreckt habe. Dem Kläger sei durch die Inanspruchnahme seitens der Wohnungseigentümergeinschaft ein Schaden entstanden, der die Kosten der Erneuerung der Schließanlage umfasse, weil diese aufgrund bestehender Missbrauchsgefahr in ihrer Funktion beeinträchtigt sei. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Beklagten hatte Erfolg. Der BGH entschied, dass die Schadensersatzpflicht des Mieters, wegen des Verlusts einer zu einer Schließanlage gehörenden Schlüssels möglich ist, jedoch nur insoweit die Schließanlage tatsächlich ausgetauscht worden ist. Daran fehlt es hier.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 42/2014 vom 5.3.2014)