

Schlüsselverlust im Mietverhältnis

Schlüssel hat Schlüsselfunktion

Der Schlüssel besitzt im Mietverhältnis eine Schlüsselfunktion. Mit der Übergabe des Schlüssels räumt der Vermieter dem Mieter die volle Verfügungsgewalt über die Wohnung ein.

Dem Mieter wird das Besitzrecht verschafft. Zugleich trifft den Mieter die Obhutspflicht, mit dieser Besitzeinräumung über die Wohnung, diese pflegsam zu behandeln.

Die Obhutspflicht gilt auch für den Schlüssel

In einem Fall vor dem Kammergericht Berlin ging es darum, dass ein Schlüssel entwendet worden ist. Kurioserweise war der Schlüssel zu den Mieträumen in einem Auto, und zwar in einer unter dem Fahrersitz verstauten Notebooktasche, liegen gelassen worden.

Der Fahrer des Autos (in diesem Fall ein Mitarbeiter des Mieters) hatte sich aus dem Sichtbereich des Pkw entfernt. Der Schlüssel war durch einen unbekanntes Täter (oder mehrere), der eine der Fahrzeugscheiben einschlug/aufstemmte, gestohlen worden.

Das Gericht sagt, dass mit dem Diebstahl des Schlüssels zugleich das Eigentum des Vermieters beschädigt worden ist.

„Zu den Obhutspflichten des Mieters gehört es, die Schlüssel zur Mietsache sorgsam aufzubewahren und darauf zu achten, dass sie nicht in Verlust geraten.

Das Hinterlassen der Schlüssel im Inneren eines auf öffentlich zugänglichen Straßen/Plätzen abgestellten Fahrzeuges stellt einen Verstoß gegen diese mietvertragliche Obhutspflicht dar, weil die Lebenserfahrung und der hiesige Fall zeigen, dass Diebe jede sich bietende Gelegenheit – und sei es innerhalb eines Zeitrahmens von einer Viertelstunde tagsüber in einer belebten Straße – zu einem Einbruchdiebstahl in das Fahrzeuginnere ausnutzen; mit einer solchen Straftat muss stets gerechnet und es müssen Sicherungsvorkehrungen dagegen getroffen werden.“

Der Mitarbeiter habe einen Anreiz für den Diebstahl geschaffen, indem er die Schlüssel in einer Notebooktasche abgelegt hatte, die einen werthaltigen Inhalt, nämlich ein Notebook, vermuten ließ und von außen sichtbar war.

Das Gericht sagt weiter:

„Durch den Verlust der Schlüssel zu den Mieträumen hat die Beklagte – durch ihren Mitarbeiter – nicht nur das Eigentum der Klägerin an den Schlüsseln verletzt, sondern zusätzlich die Sachgesamtheit Schließanlage für das Gesamtgebäude.

Denn eine missbräuchliche Verwendung der zu der Schließanlage passenden Schlüssel war infolge des Diebstahls zu befürchten. (...)“

Nach allem besteht der Anspruch der Klägerin wie er sich der Höhe nach dem eingereichten Netto-Kostenangebot entnehmen lässt.

Dieses Angebot über Euro 10.420,20 enthält die Kosten für die Wiederherstellung einer funktionstüchtigen mechanischen Schließanlage, wie sie vor dem Schadensfall bestand.

Mieter trägt Beweislast

Geht ein Wohnungsschlüssel verloren, trägt demnach der Mieter die Beweislast dafür, dass keine Gefährdung für die Sicherheit des Hauses vorliegt. Der Mieterverein Frankfurt weist darauf hin, dass der Mieter dann wirklich in der Haftung steht.

Kann der Mieter den Beweis nicht führen, so kann der Vermieter Schadensersatz nicht nur wegen des Schlüssels, sondern auch wegen der Kosten des Austauschs der Hausschließanlage verlangen.

Schlüsselverlust 2

Der Mieterverein Frankfurt kommentiert auch ein weiteres Urteil, das sich mit dem Verlust von Schlüsseln befasst. Kommt der Mieter seiner Pflicht (zur Schlüsselrückgabe) nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters Ersatzschlüssel zu beschaffen.

Der Vermieter sei auch berechtigt, wenn dies im Interesse des Nachmieters geboten sei, neue Schlösser mit anderen Schlüsseln einzubauen, soweit er den Mieter vorher unter Fristsetzung zur Leistungserbringung gemahnt hat.

Bei Verlust eines Schlüssels könne der Vermieter auf Kosten des Mieters ein Austauschschloss anbringen und die erforderliche Anzahl von Schlüsseln anfertigen.

Der Verlust von Schlüsseln kann demnach teuer werden. Gerade bei großen Mietobjekten und vor allem bei Gewerbeobjekten mit Schließanlagen sollten Mieter prüfen, ob sie eine Versicherung abschließen, die die Folgen des Verlustes von Schlüsseln abdeckt.