

Muss ein Mieter Schadensersatz leisten, wenn er einen Schlüssel der Mietwohnung verliert?
Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Bautzen (AG Bautzen) vom 11.09.2020, 20 C 207/19

I.

Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Besitz an der Mietsache zu überlassen. Dies setzt u.a. voraus, dass dem Mieter sämtliche Schlüssel zu dem Mietobjekt übergeben werden. Bei Rückgabe des Mietobjektes muß der Mieter sämtliche ihm überlassenen Schlüssel wieder zurückgeben. Spätestens dann stellt sich bei Verlust eines Schlüssels die Frage, ob der Mieter Schadensersatz leisten muss. Mit dieser Frage hatte sich das AG Bautzen zu befassen.

II.

Der klagende Vermieter verlangte von dem beklagten Mieter nicht nur die Kosten für die Nachfertigung eines verloren gegangenen Schlüssels der Mietsache, sondern auch die Kosten für den Austausch der Zentralschließanlage für ca. EUR 1.000,00. Das AG Bautzen hat dem Vermieter nur die Kosten für den Ersatz des Schlüssels i.H.v. EUR 40,00 zugesprochen. Ein Anspruch auf Erstattung der Kosten für den Austausch der Schließanlage sei nur gegeben, wenn eine konkrete Missbrauchsgefahr, d.h. die Gefahr eines Einbruchs, bestehe. Die Beweisaufnahme habe aber ergeben, dass der Schlüssel so verloren gegangen sei, dass keine Missbrauchsgefahr bestehe.

III.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, das Mietobjekt so zurückzugeben, wie er es bei Einzug erhalten hat. Dies umfasst auch die Pflicht, sämtliche erhaltenen Schlüssel wieder zurückzugeben. Fehlt ein Schlüssel oder ist ein Schlüssel defekt (zum Beispiel abgebrochen) verletzt der Mieter diese vertragliche Pflicht. Auf Verschulden kommt es nicht an.

Beispiel: A befährt mit einem Ruderboot einen 100 Meter tiefen See. Unverschuldet stößt er mit dem von B geführten Ruderboot zusammen und fällt in den See. Bei dem Sturz verliert er seinen Geldbeutel und den darin befindlichen Wohnungsschlüssel.

In dem Beispiel ist der Verlust des Schlüssels unverschuldet. Trotzdem muss A den Schlüssel ersetzen.

Oftmals wollen Vermieter bei Verlust eines Schlüssels nicht nur den verloren gegangenen Schlüssel ersetzen, sondern gleich die gesamte Schließanlage. Die Entscheidung des AG Bautzen bestätigt noch einmal, dass diese Kosten nur zu erstatten sind, wenn der Vermieter befürchten muss, dass der Schlüssel zu Einbrüchen benutzt wird. In dem obigen Beispielfall wäre eine solche Gefahr nicht gegeben, da der Schlüssel nicht aus dem See geborgen werden kann. Eine konkrete Einbruchgefahr wäre gegeben, wenn zum Beispiel der Mieter seinen Schlüssel mit einem Schildchen versehen hat, auf dem die komplette Adresse notiert ist und der Schlüssel in unmittelbarer Nachbarschaft des Mietobjektes verloren ginge.

IV.

Verliert ein Mieter einen zur Wohnung gehörigen Schlüssel muss er diesen ersetzen. Die komplette Schließanlage muss nur ersetzt werden, wenn durch den Verlust des Schlüssels eine konkrete Einbruchgefahr besteht. Wie weit im Einzelfall die Erstattungspflicht reicht, bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.