

Umfang der Schadensersatzpflicht eines Mieters, wenn er Wohnungsschlüssel verliert – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts München I (LG München I) vom 18.06.2020, 31 S 12365/19

I.

Mieter erhalten bei Beginn eines Mietverhältnisses zwangsläufig Wohnungsschlüssel. Nicht selten gehen im Lauf eines Mietverhältnisses Schlüssel verloren. Die Entscheidung des LG München I beschäftigt sich mit der Frage, in welchem Umfang ein Mieter Schadensersatz zu leisten hat.

II.

Kläger und Beklagter sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Der Kläger ließ als Vermieter 2018 eine neue Schließanlage in das Mietobjekt einbauen. 2018 teilte der Beklagte dem Kläger mit, dass er sämtliche vier Wohnungsschlüssel für die Wohnung verloren habe. Der Kläger wechselte die Schließanlage aus. Dies verursachte Kosten in Höhe von EUR 1.977,78 zzgl. Mehrwertsteuer. Er forderte diese Kosten von dem beklagten Mieter an. Der Beklagte lehnte dies zunächst ab, zahlte dann aber doch EUR 636,05.

Mit der Klage macht der Kläger die restlichen Kosten für den Austausch der Schlüssel geltend. Im Gegenzug hat der Beklagte Rückzahlung der geleisteten EUR 636,05 verlangt. Erstinstanzlich ist die Klage des Vermieters abgewiesen worden, der Beklagte erhielt EUR 69,61 von seinem gezahlten Betrag zurück. Das erstinstanzlich angerufene Amtsgericht war der Auffassung, der Beklagte sei zwar grundsätzlich verpflichtet, die Kosten des Austauschs zu bezahlen. Da der Kläger ihn aber nicht auf die extrem hohen Kosten für einen Austausch hingewiesen habe, könne er nur teilweise Schadensersatz verlangen. Auf die Berufung hin hat das LG München I diese Entscheidung bestätigt.

III.

1.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter nach dem Mietvertrag verpflichtet, das Mietobjekt so zurückzugeben wie er es erhalten hat. Hierzu gehört auch die Rückgabe sämtlicher erhaltener Schlüssel. Kann der Mieter diese Pflicht nicht mehr erfüllen, weil er die Schlüssel verloren hat, schuldet er wegen dieser Vertragsverletzung Schadensersatz.

In der Praxis stellt sich immer die Frage, in welcher Höhe dieser Schadensersatz zu leisten ist. Auf jeden Fall sind die Kosten für den Ersatz der verloren gegangenen Schlüssel zu erstatten.

2.

Gerade beim Einsatz moderner Schließanlagen verweisen Vermieter gerne auf die Gefahr, dass mit den Schlüsseln ein Einbruch begangen wird und tauschen dann nicht nur die betroffenen Schlösser aus, sondern sämtliche im Objekt befindlichen Schlösser. Hierdurch kommen dann leicht Kosten von mehreren tausend Euro zusammen. Der Austausch sämtlicher Schlösser kommt aber nur in Betracht, wenn ein konkretes Einbruchrisiko besteht.

3.

Da der Einbau der Schlösser nur drei Jahre vor Verlust der Schlüssel erfolgte, stellte sich für das LG München I nicht das Problem des Abzugs „Neu für Alt“. Grundsätzlich muss aber auch beim Einbau neuer Schlösser ein eventueller Vorteil des Vermieters dadurch, dass er seine alten Schlösser durch neue Schlösser austauschen kann berücksichtigt werden (siehe hierzu auch meinen Beitrag „Umfang des Schadensersatzes, wenn Schlüssel verloren gehen, die zu einem Mietobjekt oder einer Wohnungseigentümergeinschaft gehören“).

IV.

Gehen Schlüssel eines Mietobjektes verloren, verlangt der Vermieter oftmals nicht nur den Ersatz der Betroffenen Schlüssel, sondern die Kosten für den Austausch der gesamten Schließanlage. Diese Kosten sind aber nicht immer zu erstatten, vielmehr ist eine genaue juristische Prüfung notwendig, ob diese Kosten angemessen sind. 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.