

Umfang des Schadensersatzes, wenn Schlüssel verloren gehen, die zu einem Mietobjekt oder einer Wohnungseigentumsgemeinschaft gehören – Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts Dresden (OLG Dresden) vom 20.08.2019, 4 U 665/19

I.

Mieter einer Wohnung bzw. Eigentümer in einer Wohnungseigentumsgemeinschaft erhalten zwangsläufig Schlüssel zu ihrer Wohnung, aber ggfls. auch zu weiteren Räumen (etwa zu Kellerräumen oder einer Tiefgarage). Auch Dienstleistungsunternehmen erhalten mitunter Schlüssel zu dem Objekt (etwa der Hausmeister). Immer wieder gehen aber Schlüssel verloren. Die Entscheidung des OLG Dresden beschäftigt sich mit dem Umfang des dann zu leistenden Schadensersatzes.

II.

Aus den Entscheidungsgründen des Urteils des OLG Dresden ist ersichtlich, dass die Klägerin von einer Hausverwaltung für verschiedene von dieser verwalteten Objekte Schlüssel erhalten hat. Der Beklagte war Arbeitnehmer der Klägerin. Er hat verschiedene dieser Schlüssel verloren. Es fehlten aber auch schon vorher teilweise Schlüssel. Die Hausverwaltung veranlasste den Austausch der entsprechenden Schließanlagen und nahm die Klägerin in Anspruch. Die Klägerin nimmt mit der besprochenen Entscheidung ihrerseits den Beklagten in Anspruch. Das OLG Dresden hat zwar die Haftung des Beklagten dem Grunde nach bejaht, jedoch im Wege des Abzugs Neu für Alt bei den verschiedenen Objekten derartig viele Abzüge vorgenommen, dass unter Berücksichtigung verschiedener Zahlungen des Beklagten und Aufrechnungen der Klägerin kein weiterer Zahlungsbetrag für die Klägerin übrig blieb. Berücksichtigt hat das OLG Dresden bei den Abzügen insbesondere das Alter der Schließanlagen und auch das bei einzelnen Schließanlagen unabhängig von dem streitgegenständlichen Verlust der Schlüssel bereits Schlüssel gefehlt haben.

III.

1.

Schließt ein Mieter mit dem Vermieter einen Mietvertrag bzw. erwirbt ein Wohnungseigentümer Sondereigentum in einer Wohnungseigentumsanlage muss er Schlüssel erhalten, um Zutritt zu dem Objekt zu erhalten. Auch Hausmeister und sonstigen Servicebetrieben müssen immer wieder Schlüssel zu dem Objekt übergeben werden, damit diese ihren Aufgaben nachgehen können. Immer wieder kommt es aber vor, dass Mieter, Eigentümer oder Serviceunternehmen Schlüssel verlieren. Nicht immer ist dann ein Schadensersatzanspruch gegeben. Voraussetzung ist vielmehr, dass der Geschädigte aus objektiver Sicht unter den konkret gegebenen Umständen zur Beseitigung einer fortbestehenden Missbrauchsgefahr sich veranlasst sehen darf, die Schließanlage zu ersetzen und diesen Austausch auch tatsächlich vornimmt. Maßgeblich ist somit, ob objektiv ein Einbruch oder ein sonstiger Mißbrauch der Schlüssel zu befürchten ist.

Beispiel:

1. A unternimmt eine Segeltour auf der Nordsee und kentert dabei. U.a. verliert er den nicht beschrifteten Schlüssel zur Hauseingangstür des Objekts, in dem seine Mietwohnung liegt.
2. A lässt den beschrifteten Schlüssel zur Eingangstür seines Mietobjektes in seinem Pkw liegen. In den Pkw wird eingebrochen und u.a. der Schlüssel entwendet.

In Beispiel 1 ist keine Gefahr gegeben, dass der Schlüssel zu einem Einbruch benutzt wird. Zum einen ist es bereits äußerst unwahrscheinlich, dass der Schlüssel aus der Nordsee geborgen werden kann. Zum anderen wäre - selbst wenn der Schlüssel geborgen werden könnte - dieser keinem konkreten Objekt zuordenbar, da es an einer Beschriftung fehlt. In Beispiel 2 ist demgegenüber die Gefahr gegeben, dass der Schlüssel für einen Einbruch verwendet wird. Durch die Beschriftung kann der Schlüssel dem Mietobjekt zugeordnet werden und nach der Erfahrung ist es keineswegs ausgeschlossen, dass solche Schlüssel auch zu einem Einbruch verwendet werden. In Beispiel 1 muss A daher nur die Kosten für einen Nachschlüssel ersetzen, während in Beispiel 2 die Kosten für die gesamte Schließanlage zu ersetzen wären.

2.

Das gesamte Schadensersatzrecht ist aber von dem Grundsatz geprägt, dass der Geschädigte nur verlangen kann, dass er so gestellt wird, wie er ohne das schädigende Ereignis gestanden hätte. Er kann nicht verlangen, durch das Schadensereignis besser gestellt zu werden. Vorteile, die durch das Schadensereignis eintreten, sind grundsätzlich auszugleichen. Lediglich dann, wenn die Vorteile dem Schädiger nach wertender Betrachtung nicht zugutekommen sollen bzw. auf überobligatorischen Anstrengungen des Geschädigten beruhen ist eine Anrechnung nicht vorzunehmen.

Typischer Fall des Vorteilsausgleichs ist der Abzug Neu für Alt. Wird ein gebrauchter Gegenstand beschädigt und erhält der Geschädigte dafür einen neuen Gegenstand, ist dieser Vorteil auszugleichen; der Geschädigte kann nur verlangen einen gleich alten Gegenstand ersetzt zu erhalten.

Beispiel: 1. Mieter M beschädigt einen 12 Jahre alten Industriet Teppich des Vermieters V, der sowieso ausgetauscht werden müsste. V verlegt einen neuen Industriet Teppich.

2. Der Pkw des A wird beschädigt. Das Gutachten weist Reparaturkosten in Höhe von EUR 3.000,00 aus. Der Schwiegersohn des A führt die Reparatur zum Selbstkostenpreis in Höhe von EUR 1.500,00 aus.

Im Beispiel 1 ist die Lebensdauer des Teppichs erreicht bzw. überschritten. Dies ist im Rahmen des Abzugs Neu für alt zu berücksichtigen, weswegen V keinen oder nur einen sehr geringen Schadensersatz fordern kann. In Beispiel 2 hat es A zwar geschafft, die Reparatur deutlich unter den Gutachterkosten durchzuführen. Dies ist aber nur durch überobligatorische Anstrengungen erfolgt, der Schädiger kann sich nicht auf diese berufen, so dass weiterhin die Gutachterkosten von EUR 3.000,00 anzusetzen sind.

3.

Der Abzug Neu für Alt ist auch beim Austausch von Schließmechanismen zu berücksichtigen. Auch diese unterliegen der Abnutzung und sind irgendwann sowieso zu ersetzen. Das OLG Dresden hat einen Abzug von 4% pro Lebensjahr des Schließmechanismus angesetzt. Dies ist eine Größenordnung, die auch auf andere Fälle übertragbar ist. Gleichwohl muss immer berücksichtigt werden, dass diese 4% auch nach oben oder unten abweichen können, je nach Einzelfall.

Bemerkenswert ist aber auch die Tatsache, dass das OLG Dresden Abzüge vorgenommen hat, weil unabhängig von dem konkrete in Rede stehenden Schadensereignis auch aus anderen Gründen Schlüssel gefehlt haben. Nach Auffassung des OLG Dresden war die Sicherungsfunktion der Schließanlage daher bereits ohnehin beeinträchtigt, weswegen nicht der volle Schadensersatz gefordert werden konnte. Wohnungseigentumsgemeinschaften bzw. Vermieter müssen damit rechnen, dass auch in anderen Fällen derartige Abzüge gemacht werden.

IV.

Ist nach einem Schlüsselverlust die ernsthafte Gefahr gegeben, dass mit dem Schlüssel Einbrüche verübt werden, ist nicht nur der Wert des Nachschlüssels zu ersetzen, sondern die Kosten des Ausbaus der gesamten Schließanlage. Je nach Größe der Anlage kann dies erhebliche Kosten verursachen. Im Rahmen des Schadensersatzes ist aber der Grundsatz Neu für Alt zu berücksichtigen. Der Schadensersatz kann auch dadurch vermindert werden, dass ohnehin bereits Schlüssel fehlen. Im Einzelfall kann es somit schwierig sein den genauen Umfang des Schadensersatzes zu ermitteln. Hier ist dann anwaltliche Beratung empfehlenswert. 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.