

Bundesgerichtshof

Mitteilung der Pressestelle

Nr. 42/2014

Zur Schadensersatzpflicht des Mieters bei Verlust eines zu einer Schließanlage gehörenden Wohnungsschlüssels

Urteil vom 5. März 2014; Az.: VIII ZR 205/13

Der Bundesgerichtshof hat sich mit der Frage befasst, unter welchen Voraussetzungen ein Mieter Schadensersatz für die Erneuerung einer Schließanlage schuldet, wenn er einen zu seiner Wohnung gehörenden Schlüssel bei Auszug nicht zurückgibt. Der Beklagte mietete ab dem 1. März 2010 eine Eigentumswohnung des Klägers. In dem von den Parteien unterzeichneten Übergabeprotokoll ist vermerkt, dass dem Beklagten zwei Wohnungsschlüssel übergeben wurden. Das Mietverhältnis endete einvernehmlich am 31. Mai 2010. Der Beklagte gab nur einen Wohnungsschlüssel zurück. Nachdem der Kläger die Hausverwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft darüber informiert hatte, dass der Beklagte den Verbleib des zweiten Schlüssels nicht darlegen könne, verlangte diese mit Schreiben vom 21. Juli 2010 vom Kläger die Zahlung eines Kostenvorschusses in Höhe von 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 hat den verlangten Betrag nicht gezahlt; 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 Amtsgericht hat der Klage in Höhe von 968 € nebst Zinsen stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen und ausgeführt, 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. Es komme aber nicht darauf an, ob die Schließanlage bereits ausgewechselt worden oder dies auch nur beabsichtigt sei. Denn gemäß § 249 Abs. 2 BGB könne der Gläubiger bei Beschädigung einer Sache Schadensersatz in Geld verlangen und sei in dessen Verwendung frei. Dies gelte auch bei Beschädigung einer Sachgesamtheit wie einer Schließanlage.

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Beklagten hatte Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die Schadensersatzpflicht des Mieters, der einen zu einer Schließanlage gehörenden Schlüssel verloren hat, auch die Kosten des Austausches der Schließanlage umfassen kann, wenn der Austausch wegen bestehender Missbrauchsgefahr aus Sicherheitsgründen erforderlich ist. Ein

Vermögensschaden liegt insoweit aber erst vor, wenn die Schließanlage tatsächlich ausgetauscht worden ist. Daran fehlt es hier.