

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 280 Abs. 1 BGB

- 1. Ein Mieter verletzt seine aus dem Mietvertrag resultierende Pflicht zur sorgsamsten Verwahrung des zu einer Schließanlage gehörenden Wohnungsschlüssels schuldhaft, indem er ihm abhandengekommen ist.**
- 2. Ist als Folge des Verlustes des Schlüssels ein Teil der Schließanlage auszutauschen, weil angesichts der nicht geklärten Umstände des Abhandenkommens eine missbräuchliche Verwendung nicht auszuschließen ist, muss der Mieter diesen Schaden gem. § 280 BGB erstatten.**
- 3. Ein Abzugs neu für alt zu kommt nicht in Betracht. Ein Vorteil ist nicht zu erkennen, wenn sich durch den Austausch von Teilen einer Gesamtanlage weder deren Nutzbarkeit verbessert noch eine Verlängerung deren Gesamtnutzungszeit zu erwarten ist.**
- 4. Es kann dahinstehen, welche Gesamtnutzungsdauer einer Schließanlage anzunehmen ist. Die Schließanlage war trotz ihres Alters von etwa 20 Jahren funktionsfähig. Die Funktionsfähigkeit war allein durch das ungeklärte Abhandenkommen eines Schlüssels in Frage gestellt und ist durch den Teilaustausch von Schlössern wiederhergestellt worden. Eine bessere Nutzbarkeit infolge der teilweise neuen Schlösser ist nicht erkennbar.**

LG Berlin, Urteil vom 02.12.2016; Az.: 63 S 112/16

Die Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin in Berlin - Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin, hat auf die mündliche Verhandlung vom 11.10.2016 für Recht erkannt:

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers zu 1. wird das am 22. März 2016 verkündete Urteil des Amtsgerichts Pankow/Weißensee – 101 C 305/15 - abgeändert und neu gefasst:

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger zu 1.966,04 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 22. August 2015 zu zahlen.

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger zu 1. weitere 147,56 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 22. September 2015 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits haben zu tragen: Die Klägerin zu 2. jeweils 50 % der Gerichtskosten und der außergerichtlichen Kosten des Beklagten sowie ihre eigenen außergerichtlichen Kosten insgesamt. Der Beklagte jeweils 50 % der Gerichtskosten und seiner eigenen außergerichtlichen Kosten sowie die außergerichtlichen Kosten des Klägers zu 1. insgesamt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

Auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil wird gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO Bezug genommen. Im Übrigen wird von der Darstellung des Tatbestands gemäß § 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO in Verbindung mit § 540 Abs. 2 ZPO abgesehen.

Die zulässige Berufung des Klägers zu 1. ist begründet.

Der Kläger zu 1. kann gemäß § 280 Abs. 1 BGB über den bereits gezahlten Betrag von 300,00 EUR hinaus Zahlung von weiteren 966,04 EUR verlangen.

Der Beklagte hat seine aus dem Mietvertrag der Parteien resultierende Pflicht zur sorgsamten Verwahrung des zu einer Schließanlage gehörenden Wohnungsschlüssels schuldhaft verletzt, indem er ihm abhandengekommen ist. Als Folge des Verlustes des Schlüssels war ein Teil der Schließanlage auszutauschen, weil angesichts der nicht geklärten Umstände des Abhandenkommens eine missbräuchliche Verwendung nicht auszuschließen war. Die hierfür aufgewendeten Kosten des Klägers zu 1. beliefen sich ausweislich der Rechnung vom 27. Juli 2015 auf 1.266,04 EUR.

Entgegen der Auffassung des Beklagten war der Ersatzanspruch des Klägers zu 1. nicht aufgrund eines Abzugs neu für alt zu kürzen. Ein solcher Abzug dient dem Ausgleich des Vorteils, den der Geschädigte dadurch den Ersatz einer gebrauchten alten Sache durch eine neue erlangt. Ein Vorteil ist indes nicht zu erkennen, wenn sich durch den Austausch von Teilen einer Gesamtanlage weder deren Nutzbarkeit verbessert noch eine Verlängerung deren Gesamtnutzungszeit zu erwarten ist. Das ist hier der Fall. Es kann dahinstehen, welche Gesamtnutzungsdauer einer Schließanlage anzunehmen ist. Die Schließanlage war trotz ihres Alters von etwa 20 Jahren funktionsfähig. Die Funktionsfähigkeit war allein durch das ungeklärte Abhandenkommen eines Schlüssels in Frage gestellt und ist durch den Teilaustausch von Schlössern wiederhergestellt worden. Eine bessere Nutzbarkeit infolge der teilweise neuen Schlösser ist nicht erkennbar. Es ist ferner nicht ersichtlich, dass sich die Restnutzungsdauer der Anlage durch die teilweise neuen Schlösser maßgeblich verlängert. Dies folgt auch nicht aus dem Umstand, dass ein Teilaustausch von Schlössern grundsätzlich möglich ist. Es ist nicht absehbar, dass bei einer ggf. erforderlichen Erneuerung der Schließanlage die teilweise ausgetauschten Schlösser weiterhin verwendet werden können. Die Anlage bildet

ein System, zu dem die ausgetauschten Schlösser passen müssen. Insoweit entsprechen diese auch dem technischen Standard der Anlage, die etwa 20 Jahre alt ist. Die ggf. erforderliche spätere Erneuerung der gesamten Anlage erfolgt indes nach dem dann gültigen Standard und es ist nicht ohne weiteres zu erwarten, dass dieser mit den nach dem alten Standard teilweise ausgetauschten Schlössern kompatibel ist.

Soweit sich der Beklagte auf die von ihm zitierte Entscheidung des Landgerichts Bonn (Urteil vom 27.09.2005 – 7 O 425/03) beruft, gibt dies zu einer anderen Beurteilung keinen Anlass. Denn der zugrunde liegende Sachverhalt ist nicht vergleichbar. Er unterscheidet sich in einem wesentlichen Punkt. In dem vom Landgericht Bonn entschiedenen Fall ist nämlich die gesamte Schließanlage ausgetauscht worden. Hier ist in der Tat ein Vorteil des Geschädigten erkennbar, der in den dortigen Urteilsgründen ausführlich dargelegt worden ist, indem u.a. für die neue (Gesamt-)Anlage eine Produktsicherheitsgarantie von 15 Jahren und eine Nachlieferungsgarantie des Herstellers galt. Das ist bei dem vorliegenden Austausch nur eines Teils der Anlage nicht der Fall.

Soweit der Beklagte im Schriftsatz vom 8. November 2016 nunmehr die Erforderlichkeit des Umfangs des Austauschs in Frage stellt, war dieses Vorbringen nach Schluss der mündlichen Verhandlung gemäß § 296a ZPO nicht zu berücksichtigen. Es war nicht gemäß § 283 ZPO nachgelassen, denn die dem Beklagten gewährte Erklärungsfrist betraf ausdrücklich die Frage des Abzug neu für alt aufgrund einer etwa verlängerten Gesamtnutzungsdauer der Schließanlage. Das Vorbringen gab auch keinen Anlass, die mündlichen Verhandlung gemäß § 256 ZPO wieder zu eröffnen, denn in der I. Instanz war die Haftung des Beklagten dem Grunde nach außer Streit und auch in Berufungsbegründung und Berufungserwiderung setzen sich die Parteien allein mit der Frage des Abzug neu für alt auseinander.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 516 Abs. 3 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.