

Schadenersatz bei Schlüsselverlust?

Mieter wohnen in fremdem Eigentum. Sie müssen deshalb die Wohnung pfleglich behandeln und vor Schäden bewahren. Juristen nennen dies die Obhutspflicht des Mieters. Sie gilt für die gemieteten Räume, alle anderen genutzten Räumlichkeiten (z. B. das Treppenhaus) und das mitvermietete Zubehör. Mit der Rückgabe der Wohnung hat der Mieter auch das Zubehör zurückzugeben. Hierzu gehören alle Haus- und Wohnungsschlüssel.

Ist der Mieter nicht in der Lage, die Schlüssel vollständig zurückzugeben, ist er ersatzpflichtig. Doch der Verlust des Schlüssels für die eigene Wohnungstür ist meistens das kleinste Problem. Besonders unangenehm kann es werden, wenn es im Mietshaus eine Schließanlage gibt. Der Vermieter kann dann die Erstattung der Kosten für ihren Austausch verlangen.

Keine Schuld bei Schlüssel in Kanalisation

Nicht jeder verlorene Schlüssel führt zu hohen Schadenersatzansprüchen des Vermieters. Voraussetzung ist ein Verschulden des Mieters und eine tatsächlich bestehende Missbrauchsgefahr. Der Mieter braucht deshalb in der Regel keinen Schadenersatz zu leisten, wenn er die gesetzliche Verschuldensvermutung widerlegen kann. Vertragsklauseln, nach denen Mieter unabhängig von einem Verschulden für Schlüsselverluste haften, sind unwirksam. Er haftet auch nicht, wenn ihm zum Beispiel der Schlüssel in die Kanalisation gefallen ist und eine Missbrauchsgefahr ausgeschlossen werden kann.

Nach Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH VIII ZR 205/13) setzt der Schadenersatzanspruch des Vermieters außerdem voraus, dass der Vermieter die Schließanlage tatsächlich ausgetauscht hat.