



## Rechtlicher Hintergrund von

### Schlüsseln und Schliessenanlagen innerhalb des Mietverhältnisses

Ein normaler Schlüssel wiegt nur ca. 20 Gramm! Doch so wenig er auf den ersten Blick tatsächlich wiegt, Probleme im Zusammenhang mit einem Schlüssel können schwerwiegende Folgen haben. Im Mietrecht kommt dem Schlüssel im wahrsten Sinne des Wortes eine Schlüsselrolle zu und zwischen Mieter und Vermieter kommt es deswegen immer wieder einmal zu Streitigkeiten, die oft vor Gericht enden. Nicht nur wegen einem teuren Schlossaustausch bei einer Schließanlage wird prozessiert. Die Stimmung zwischen den Parteien kann so explosiv werden, dass Richter im Extremfall sogar über einen abgebrochenen Briefkastenschlüssel entscheiden müssen. Diese wichtigen Schlüsselfragen, werden in ihrer rechtlichen Brisanz oftmals unterschätzt werden.

Werden Haus- und Wohnungsschlüssel ausgehändigt, sollte dies stets mit Angabe der Anzahl im Übergabeprotokoll vermerkt werden.

### Bedeutung eines Schlüssels für das Mietverhältnis

Im Mietrecht ist der Schlüssel ein wesentliches Element, damit dem Mieter der Besitz an den Mieträumen eingeräumt wird. Daher ist der Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses dazu verpflichtet, dem Mieter die Schlüssel zu dem Mietobjekt zu übergeben. *Gemäß § 535 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch zu übergeben*, d.h. er muss dem Mieter den Besitz und damit die unmittelbare Sachherrschaft an den Mieträumen und an den Gemeinschaftsräumen (Waschküche etc.) übertragen. Dies geschieht, indem er dem Mieter die entsprechenden Schlüssel für die Haustür, Wohnung und die Nebenräume aushändigt.

Erhält der Mieter keinen Schlüssel vom Vermieter, steht ihm ein Zurückbehaltungsrecht in Hinblick auf Teile bzw. sogar des ganzen Mietzinses und schließlich auch ein Anspruch auf Mietminderung zu. Die Höhe der Mietminderung richtet sich dann danach, wie stark die Gebrauchsfähigkeit der Mieträume beeinträchtigt ist. Das Oberlandesgericht Düsseldorf hat in einem Fall, in dem der Mieter überhaupt keinen Schlüssel erhielt, eine Mietminderung des Mietzinses auf Null bestätigt (Urteil v. 07.07.2005, Az.: 10 U 202/04). Erhält der Mieter nicht alle Schlüssel, kommt ebenfalls eine Mietminderung in Betracht.

Dann allerdings nur, wenn hierdurch die Gebrauchsfähigkeit der Wohnung gemäß § 536 BGB „nicht nur unerheblich“ beeinträchtigt ist.

Je nach Einzelfall kann dem Mieter gleichfalls ein Recht zu einer außerordentlichen Kündigung zustehen. Bei der fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses wegen Vorenthaltung eines oder mehrerer Schlüssel, empfiehlt sich jedoch auf alle Fälle zunächst eine Abmahnung. Weigert sich auch danach der Vermieter, die Schlüssel herauszugeben, kann dies für eine außerordentliche Kündigung ausreichen.

### **Wie viele Schlüssel kann der Mieter beanspruchen?**

Wie viele Schlüssel dem Mieter zustehen, hängt davon ab, wie viele er für seine Zwecke benötigt. Bei Wohnungen hängt die Schlüsselanzahl grundsätzlich von der Anzahl der Bewohner ab. Einem Alleinstehenden stehen regelmäßig jeweils mindestens zwei Haus- und zwei Wohnungsschlüssel zu. Für jeden Mitmieter sind zusätzlich mindestens je ein Haus- und ein Wohnungsschlüssel zu übergeben.

Hat der Mieter einen über die normale mietvertragliche Nutzung hinausgehenden, erhöhten Bedarf an Schlüsseln, etwa weil er ihn für den Postboten, den Pflegedienst oder für Angehörige benötigt, kann er zusätzliche Schlüssel beanspruchen. Allerdings muss er dann dafür auch die Kosten tragen.

Soll ein zusätzlicher Schlüssel oder ein Nachschlüssel angefertigt werden, so muss der Vermieter der Anfertigung des Schlüssels zustimmen. Wird ein Schloss ausgetauscht, so ist der Vermieter dazu verpflichtet, dem Mieter dieselbe Anzahl an Schlüsseln für das neue Schloss zu überlassen, die er ursprünglich von der Wohnung hatte.

### **Darf der Vermieter Schlüssel zurückbehalten?**

Diese Frage ist klar und eindeutig mit einem Nein zu beantworten, jedenfalls wenn der Mieter nicht ausdrücklich einverstanden ist, dass der Vermieter einen Schlüssel behält. Keinesfalls ist der Vermieter berechtigt, Schlüssel etwa wegen ausstehender Mietzahlungen einzubehalten oder eigenmächtig das Schloss auszutauschen. Dies stellt als Eingriff in das Besitzrecht des Mieters verbotene Eigenmacht dar und kann eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen (KG, Beschluss v. 02.04.2009, Az.: 12 U 118/08).

Auch für Notfälle ist der Vermieter nicht berechtigt, einen Schlüssel für die Mieträume zurückzubehalten. Liegt ein Notfall vor und ist der Mieter nicht da, so muss der Vermieter die Tür notfalls unter Aufsicht der Polizei öffnen lassen. Zur Sicherung der Wohnung und des Inventars kann er dann im Notfall ebenso die Schlösser austauschen, dann allerdings muss er dem Mieter die neuen Schlüssel aushändigen, damit dieser wieder seine Mieträume in Besitz nehmen kann.

Aus dieser Rechtslage ergeben sich für den Mieter allerdings auch gewisse Pflichten. Ist er für längere Zeit abwesend, muss er die Schlüssel zu seinen Räumen einer Vertrauensperson aushändigen und den Vermieter bzw. den Hausverwalter darüber informieren. Denn unterlässt er dies, kann er sich in einem Notfall schadensersatzpflichtig machen, z.B. wenn ein Rohrbruch einen Wasserschaden verursacht.

## **Was ist zu tun, wenn man einen Schlüssel verliert?**

Kommt einem Mieter ein Schlüssel abhanden, ist er verpflichtet, den Verlust dem Vermieter unverzüglich zu melden. Trifft den Mieter am Schlüsselverlust ein Verschulden, muss er für den Einbau eines neuen Schlosses aufkommen, wenn der Vermieter es tatsächlich austauschen lässt. Weiter kommt eine Schadensersatzpflicht des Mieters nur in Betracht, wenn der abhandengekommene Schlüssel auch tatsächlich missbraucht werden kann, um sich Zugang zu den Räumen zu verschaffen. Für eine Entlastung des Mieters reicht es allerdings nicht aus, wenn er lediglich vorbringt, dass der Schlüssel kein Namensschild hat und daher auch keiner bestimmten Wohnung zugeordnet werden kann.

Anders dagegen, wenn der Schlüssel gestohlen wurde, ohne dass der Mieter sorgfaltswidrig gehandelt hat: Hier muss der Vermieter für die Kosten aufkommen und kann vom Mieter keinen Schadensersatz für ein neues Schloss verlangen.

Gerade der Diebstahl eines Schlüssels kann für den Mieter erhebliche Folgen haben, wenn in die Wohnung eingebrochen wird. Denn in diesem Fall kann möglicherweise in einem Prozess mit der Hausratversicherung für den Mieter der Nachweis, sorgfaltsgemäß gehandelt zu haben, oft schwer sein. Das verdeutlicht ein Prozess vor dem Oberlandesgericht Köln: Ein Mieter verlangte von dem Versicherer, bei dem er eine Hausratversicherung abgeschlossen hatte, Schadensersatz wegen eines Einbruchdiebstahls. Vor Gericht wollte er nachweisen, dass der Einbruch mithilfe eines Nachschlüssels gemacht worden war. Allerdings hielten die Richter sein Argument nicht für ausreichend, dass der Vermieter nur 2 Originalschlüssel erhalten und an den Mieter übergeben hatte. Nach ihrer Meinung hätte darüber hinaus bewiesen werden müssen, dass Voreigentümer und Vormieter der Wohnung ebenfalls keine weiteren Schlüssel angefertigt haben. Diesen Beweis konnte der Mieter jedoch nicht erbringen. Als sie die Berufung abwiesen, lautete die Empfehlung der Richter: Es wäre besser gewesen, einen neuen Schließzylinder einzubauen (Urteil v. 31.05.2005, Az.: 9 U 109/04).

## **Wie ist die Rechtslage, wenn der Schlüssel abbricht?**

Bricht dem Mieter ein Schlüssel ab, so kommt es wiederum darauf an, ob der Mieter sorgfaltswidrig gehandelt hat. Normalerweise bricht ein Schlüssel wegen Abnutzung und Materialermüdung ab, die der Mieter nicht zu vertreten hat. Das Amtsgericht Halle (Saale) hat dies in einem Prozess bestätigt, indem der Vermieter gegenüber dem Mieter Schadensersatz gem. § 280 BGB wegen eines abgebrochenen Briefkastenschlüssels forderte. Das Amtsgericht führte dazu aus, dass nach der allgemeinen Lebenserfahrung ein Schlüssel meistens wegen Materialermüdung abbricht. Allein die Tatsache, dass der Schlüssel abgebrochen ist, deutet nicht darauf hin, dass der Mieter gegen seine Obhutspflicht verstoßen hat. Weil dem Mieter auch kein fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln in Hinblick auf seine Verpflichtung, die Mietsachen pfleglich zu behandeln gemacht werden konnte, verneinte das Gericht einen Schadensersatzanspruch des Vermieters (Urteil v. 17.03.2009, Az.: 93 C 4044/08).

## **Mieter muss alle Schlüssel bei Mietende zurückgeben**

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter gemäß § 546 BGB verpflichtet, dem Vermieter die Wohnung zu übergeben. Dementsprechend hat er ihm alle Schlüssel auszuhändigen, die er von den Mieträumen und dem Haus hat, insbesondere auch alle Schlüssel, die der Mieter auf eigene Kosten anfertigen ließ. Eventuell kommt dann aber eine Kostenerstattung für die zusätzlichen Schlüssel in Betracht.

Im Normalfall erfolgt die Schlüsselübergabe bei der Wohnungsübergabe. Nach rechtlichen Gesichtspunkten besteht der Herausgabeanspruch des Vermieters allerdings erst zum Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis endet. Findet die Wohnungsübergabe zu einem früheren Zeitpunkt statt, müssen noch nicht alle Schlüssel übergeben werden. Sie können vom Mieter auch danach übergeben werden. Umgekehrt kann von einer wirksamen Wohnungsübergabe jedoch nicht ausgegangen werden, wenn der Vermieter überhaupt keinen Schlüssel von der Wohnung erhält. Behält der Mieter die Schlüssel, steht dem Vermieter währenddessen eine Entschädigung in Höhe der Miete zu. Kommt es bei der Übergabe der Schlüssel zu Problemen und gibt der Mieter sie gar nicht oder verspätet heraus, so kann der Vermieter von ihm die Kosten für einen Schlüsselaustausch verlangen, wenn er ihm zuvor eine Frist mit Androhung der Ablehnung gesetzt hat.

Mit den geschilderten Fällen sind leider noch längst nicht alle Schlüsselfragen beantwortet, die auftauchen können. Hinzu kommt, dass es immer auf den jeweiligen Einzelfall ankommt. Für eine genaue rechtliche Bewertung und eine Beratung - was gilt, wenn ein Schlüssel verschickt und verloren geht, wann der Vermieter die Tür im Notfall aufbrechen darf und was es mit Schlüsselklauseln in einem Mietvertrag auf sich hat - stehen Ihnen gerne unsere Experten mit anwaltlichem Rat zur Seite.

*Texte aus „anwalt.de“*