

Der Wohnungsschlüssel – gesetzlich unbedeutend?

Ohne die Herausgabe eines Wohnungsschlüssels kann ein Mieter die Mietsache nicht nutzen. Diese tatsächliche Bedeutung steht im Widerspruch dazu, dass im Bürgerlichen Gesetzbuch sich keine Regelung hierzu findet. Dabei sind viele Fragen in der Praxis von erheblicher Bedeutung. Wie viele Schlüssel muss ein Vermieter dem Mieter zur Verfügung stellen? Was passiert bei Verlust eines Schlüssels? Wer trägt die Kosten für Ersatzschlüssel? Darf der Vermieter einen Schlüssel behalten?

Antworten auf diese Themenkomplexe finden sich in der Rechtsprechung. So wurde geurteilt, dass als Faustformel für die Anzahl der dem Mieter zu übergabenden Schlüssel die Anzahl derjenigen Personen, die in der Wohnung leben, Grundlage sein soll. Allerdings kann ein Mieter auch weitere Schlüssel dann verlangen, wenn er z. B. einen Ersatzschlüssel in einem Tresor oder bei einem Nachbarn deponieren möchte. Dabei ist auch der Hinweis wichtig, dass der Mieter dem Vermieter gegenüber nicht namentlich diejenigen Personen benennen muss, die von ihm einen Schlüssel erhalten. Grundsätzlich hat der Vermieter dem Mieter alle Schlüssel herauszugeben.

Ein Recht, einen Schlüssel zu behalten, hat der Vermieter nicht, es sei denn, es sei ihm ausdrücklich vonseiten des Mieters zugestanden.

Allerdings hat der Mieter besondere Verpflichtungen dann, wenn er dem Vermieter keine Schlüssel überlassen will. Er muss dann dafür sorgen, dass der Vermieter oder sein Hausmeister die Wohnung in Notfällen betreten kann. Dazu reicht es aus, wenn der Mieter während einer längeren Abwesenheit einem Wohnungsnachbarn oder einem in der Nähe wohnenden Bekannten einen Wohnungsschlüssel überlässt und das dem Vermieter mitteilt. Verletzt der Mieter diese Pflicht, muss er für den daraus entstehenden Schaden Ersatz leisten.

Darüber hinaus ist der Mieter auch verpflichtet, Haus- und Wohnungsschlüssel sorgfältig zu verwahren. Er muss darauf achten, dass der Schlüssel nicht verloren geht oder gestohlen wird. Ist ein Schlüssel abhanden gekommen, muss der Vermieter den Mieter unverzüglich darüber unterrichten. Allerdings muss der Mieter den Aufwand für eine notwendige Auswechslung des Schlosses nur dann bezahlen, wenn ihm am Verlust des Schlüssels ein Verschulden trifft. Dabei genügt es, wenn

dem Mieter der Vorwurf eines fahrlässigen Verhaltens gemacht werden kann. Ein fahrlässiges Verhalten ist dann gegeben, wenn der Mieter zum Beispiel den Schlüssel außerhalb der Wohnung für Notfälle „versteckt“, etwa unter der Fußmatte.

Werden dem Mieter die Schlüssel gestohlen, trifft ihn kein Verschulden. Anders ist es allerdings, wenn zum Beispiel eine Mieterin ihre Handtasche mit Wohnungsschlüsseln und Ausweispapieren in einem unbeaufsichtigt abgestellten Fahrzeug auf dem Beifahrersitz zurücklässt.

Bricht der Schlüssel infolge von Materialermüdung ab, muss der Mieter die Kosten für einen neuen Schlüssel nicht übernehmen. Durch die Rechtsprechung ist auch der Fall entschieden, dass die Kosten für den Schlüsselnotdienst seitens des Vermieters dann zu tragen sind, wenn der Mieter den Vermieter vorher vergeblich dazu aufgefordert hat, das klemmende Schloss an der Wohnungstür zu reparieren.

Trifft den Mieter ein Verschulden bei Verlust eines Schlüssels einer Zentral-Schließanlage, können die Kosten erheblich sein, weil u. U. die ganze Anlage geändert werden muss. Allerdings muss der Vermieter darauf achten, den



Mieter bei Übergabe der Schlüssel auf diese Gefahr hinzuweisen, andernfalls trifft ihn ein Mitverschulden. Entschieden ist aber auch, dass ein Vermieter nur den tatsächlichen Aufwand ersetzt verlangen kann, nicht jedoch nach einem Kostenvoranschlag abrechnen darf.

Bei Beendigung des Mietvertragsverhältnisses hat der Vermieter Anspruch darauf, dass sämtliche Schlüssel, auch die von dem Mieter möglicherweise beschafften Ersatzschlüssel, herauszugeben sind. Dies ist bei einer Räumungs- und Herausgabeklage sogar so zu tenorieren.

Nikolaus Jung
Geschäftsführer
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Frankfurt am Main

Haus & Grund
Frankfurt am Main e. V.
Grüneburgweg 64
60322 Frankfurt am Main
Telefon: (069) 95 92 91-0
E-Mail:
beratung@haus-grund.org
Web: www.haus-grund.org