

Zum Thema: Schließanlage?

Frau Burfin aus Harlaching stellt folgende Frage:

Meine Mieter haben bei der Wohnungsrückgabe einen Schlüssel nicht zurückgegeben. Ich mache mir Sorgen, dass der Schlüssel in falsche Hände gerät. Kann ich die Schließanlage austauschen lassen und die Kosten hierfür von der Kautions abziehen?



*RA Simon Koch
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Sehr geehrte Frau Burfin, vielen Dank für Ihre Frage! Zwar steht dem Vermieter nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein Anspruch auf Schadensersatz zu, wenn der Mieter bei seinem Auszug Wohnungsschlüssel nicht zurückgibt. Der Austausch einer Schließanlage kann aber nur verlangt werden, wenn sich das wegen einer Missbrauchsgefahr bestehende Sicherheitsrisiko zu einem Vermögensschaden verfestigt hat. Das rein abstrakte Gefährdungspotenzial stellt regelmäßig keinen erstattungsfähigen Vermögensschaden dar. Ein ersatzfähiger Schaden entsteht vielmehr erst dann, wenn sich der Geschädigte aus objektiver Sicht unter den konkret gegebenen Einzelfallumständen zur Beseitigung einer fortbestehenden Missbrauchsgefahr veranlasst sehen darf und der Austausch der Schließanlage auch tatsächlich erfolgt (BGH, Urteil vom 05. März 2014 – VIII ZR 205/13). Allerdings kann nach einem neueren Urteil des AG Hamburg-Bergedorf, Urteil vom 22. Dezember 2020 – 410b C 3/19 – eine hinreichende Missbrauchsgefahr nur bei sicherheitsrelevanten Schließanlagen, die den Anforderungen der DIN 18252 entsprechen, vorliegen. Weist die Schließanlage keine besonderen Sicherheitsmerkmale auf, können die zugehörigen Schlüssel ohne Vorlage einer Sicherungskarte bei jedem Schlüsseldienst nachträglich gefertigt werden. Haftete einem derartigen Schließsystem aber von Beginn an ein solches erhebliches sicherheitstechnisches Defizit an, würde dieses durch den Verlust eines einzelnen Schlüsselrohlings nicht entscheidend vertieft werden. Können die zu dem Schließsystem passenden Schlüssel bei jedem beliebigen Schlüsseldienst nachträglich gefertigt und kopiert werden, bestehe nämlich bereits unabhängig von dem konkreten Verlust einzelner Schlüssel eine erhebliche Gefahr, dass Unbefugte – etwa ehemalige Mieter – in dem Besitz entsprechender Schlüssel sind.

Sie sollten daher zunächst prüfen, ob die Schlüssel Ihrer Schließanlage durch eine Sicherungskarte oder Sicherungsschein gegen unerlaubte Vervielfältigung geschützt sind. Nur dann käme ein Anspruch Ihrerseits auf Ersatz der Kosten für den Austausch der Schließanlage in Betracht.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

