

MIETRECHT

Wer zahlt Ersatzschlüssel?

Einem unserer Mieter wurde der Schlüssel gestohlen, den er außen im Schloss stecken ließ. Wir müssen darum die Schließanlage austauschen. Muss der Mieter Schadenersatz leisten?

DORIS R. (68) AUS MÜNCHEN

„Verliert ein Mieter einen Schlüssel für die Zugänge zu gemeinschaftlichen Räumen oder wird ihm dieser aufgrund Fahrlässigkeit entwen-



det, macht sich der Mieter schadenersatzpflichtig.“ So lautete die Antwort, die unser Experte Rudolf Stürzer auf diese Frage gab. Allerdings gab der Jurist, der Vorsitzender von Haus und Grund München ist, zu bedenken, dass es auch bei vermeintlich klarer Rechtslage Einschränkungen gibt. Insbesondere ist nämlich zu beachten, wie alt die Schließanlage ist, die ausgetauscht werden muss. Rudolf Stürzer verweist auf einen Fall, der vor dem Oberlandesgericht (OLG) Brandenburg verhandelt wurde. Ein Schlüssel, den der Mieter an der Kellertür außen stecken ließ, war gestohlen worden. Da es zu Diebstählen in der Wohnanlage kam, ließ die Eigentümergemeinschaft Schließzylinder auswechseln und verlangte die Kosten von über 6000 Euro. Das OLG bestätigte den Schadenersatzanspruch dem Grunde nach. Die mangelhafte Verwahrung des Schlüssels stellt eine Pflichtverletzung des Mieters dar. Allerdings sei durch den Austausch der alten Schließanlage gegen eine modernere eine Wertsteigerung eingetreten, weswegen das OLG einen Abzug von 75 Prozent für gerechtfertigt hielt (Az. 10 U 100/22).

Symbolfoto: Maurizio Gambarini/dpa