



Urteil: Notöffnung und Schlossaustausch durch Schlüsseldienst/Aufwendungsersatzanspruch des Mieters gemäß § 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB

07.02.2023 Fachinformation

Das Amtsgericht Leipzig hat mit Urteil vom 13. Juli 2022 (Az.: 134 C 5827/21, WM 2023/32 f.) entschieden, dass in dem Fall, in dem sich das Schloss der Wohnungseingangstür zur Nachtzeit nicht öffnen lässt, weil es durch Leim verklebt worden ist und der Mieter aus diesem Grund seine Wohnung nicht betreten kann, er eine Notöffnung und einen Schlossaustausch durch einen Schlüsseldienst veranlassen und die Aufwendungen zur Mangelbeseitigung vom Vermieter ersetzt verlangen kann.

Sachverhalt

Die Parteien streiten um den Ersatz der Kosten für einen Schlossaustausch. Die Wohnungseingangstür des Mieters war durch Leim verklebt worden, sodass der Mieter keinen Zugang zu seiner Wohnung hatte und das Schloss ausgetauscht werden musste. Die Handlungen erfolgten jeweils in den Nachtstunden. Der Mieter ging hinsichtlich der Kosten zunächst in Vorleistung und forderte den Vermieter auf, die Kosten zu erstatten und weitere Maßnahmen zur Verhinderung weiterer Schäden zu ergreifen. Der Vermieter war mit der Zahlung nicht einverstanden und begründete dies damit, dass er immer erreichbar gewesen sei und sofort hätte reagieren können, sodass es eines Schlüsseldienstes nicht bedurft hätte.

Begründung

Das Gericht hat ausgeführt, dass dem Mieter ein Anspruch auf Kostenerstattung aus § 536a BGB zusteht. Dieser setzt voraus, dass entweder der Vermieter in Verzug ist oder dass eine sofortige Reparatur notwendig gewesen wäre. Eine Notwendigkeit zur umgehenden Mängelbeseitigung erfordert eine besondere Intensität des Mangels deren Beseitigung zur Einhaltung der Mietsache keinen Aufschub duldet. Das Gericht hat einen solchen extremen Notfall als gegeben angesehen. Es ist unbestritten, dass der Mieter jedes Mal zu den Nachtstunden festgestellt hat, dass sich seine Wohnungstür nicht öffnen ließ. Von daher war er darauf angewiesen, dass die Wohnung geöffnet wurde, da es nicht zumutbar war die Nacht woanders zu verbringen, was auch ggf. noch höhere Kosten verursacht hätte. Dass der Vermieter einwendet, er wäre zu jeder Tages- und Nachtzeit erreichbar gewesen, führte hier zu keiner anderen Beurteilung, da der Mieter nicht davon ausgehen konnte, dass der Vermieter nach 22 Uhr noch erreichbar ist und über einen Schlüsseldienst verfügt. Von daher war der Mieter zum einen berechtigt den Schlüsseldienst anzufordern und die Tür öffnen zu lassen und des Weiteren auch die Kosten vom Vermieter erstattet zu verlangen, da durch dessen Arbeiten die Tür mit Leim verklebt worden war.

Download: Urteilsgründe aus Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1/2023

Downloads

02-23_notoeffnung_und_schlossaustausch_durch_schluesseldienst_anlage

905.65 KB
PDF

