



OBHUTSPFLICHTEN DES MIETERS BEI SCHLÜSSELAUFBEWAHRUNG

11.06.2008 Fachinformation

Der Mieter muss die Schlüssel zur Mietsache sorgsam aufbewahren. Bewahrt er sie etwa im Kfz in einer Notebooktasche auf, muss er bei Verlust aufgrund Einbruchs in das Kfz dem Vermieter die entstehenden Kosten des Auswechslens der gesamten Schließanlage erstatten. Das KG Berlin hat durch Urteil vom 11. Februar 2008, veröffentlicht in Das Grundeigentum 2008 S. 599 ff., wichtige Festlegungen für die Pflichten des Mieters hinsichtlich der Aufbewahrung von Schlüsseln getroffen. Zunächst hält es fest, dass es zu den Obhutspflichten des Mieters gehört, die Schlüssel zur Mietsache sorgsam aufzubewahren und vor Verlust zu bewahren. Das Hinterlassen von Schlüsseln im Innern eines auf öffentlich zugänglichen Straßen- und Plätzen abgestellten Fahrzeuges stellt nach Auffassung des KG Berlin einen Verstoß gegen mietvertragliche Obhutspflichten insbesondere dann dar, wenn auch noch ein Anreiz für den Diebstahl geschaffen wird, indem die Schlüssel in einem Behältnis zurückgelassen werden, die einen werthaltigen Inhalt vermuten lassen (Notebooktasche). Bei einem derartigen Schlüsselverlust, den entweder der Mieter oder evtl. Erfüllungsgehilfen von ihm zu vertreten hätten, hat der Vermieter einen Anspruch auf die Kosten des Auswechslens der gesamten Schlüsselanlage. In dem entschiedenen Fall verlangte der Vermieter von den Mieterinnen Schadenersatz für die Kosten des Austausches der Schließanlage nebst neuer Schlüssel. Der Mitarbeiter der Mieterin hatte die Schlüssel zu den Mieträumen in einem Pkw in einer unter dem Fahrersitz versteckten Notebooktasche liegen lassen. Der Pkw wurde aufgebrochen und die Notebooktasche wurde entwendet. Der Vermieter tauschte die gesamte Schließanlage aus. In der ersten Instanz war die Klage des Vermieters abgewiesen worden. Auf die Berufung hin wurde das Urteil des LG Berlin aufgehoben. Das LG Berlin stellt fest, dass der Vermieter aufgrund des abgeschlossenen Gewerbemietvertrages berechtigt sei, Schadenersatz geltend zu machen. Die Mieterin habe ihre Nebenleistungspflicht aus dem Mietvertrag schuldhaft verletzt, indem ein Mitarbeiter von ihr die Schlüssel in der oben genannten Weise im Wagen belassen hatte. Die nebenvertragliche Obhutspflicht bedeute, dass der Mieter die gemietete Sache schonend und pfleglich zu behandeln habe. Er habe alles zu unterlassen, was zu einem Schaden an der Mietsache führen könne, einschließlich der Einrichtungen, die er im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauches mitbenutze. Das KG Berlin hält ausdrücklich fest, dass das Hinterlassen der Schlüssel in dieser Weise einen Verstoß gegen die mietvertragliche Obhutspflicht darstelle, weil die Lebenserfahrung und dieser Fall zeigen, dass Diebe jede sich bietende Gelegenheit – und sei es innerhalb eines Zeitraumes von einer Viertelstunde tagsüber in einer belebten Straße – zu einem Einbruchdiebstahl in das Fahrzeuginnere ausnutzen. Mit einer solchen Straftat müsse stets gerechnet werden und es müssten Sicherungsvorkehrungen dagegen getroffen werden. Umso mehr, wenn ein Anreiz für den Diebstahl sich daraus ergebe, dass der Schlüssel in einer Notebooktasche zurückgelassen werde, die einen werthaltigen Inhalt vermuten lasse. Ferner weist das KG darauf hin, dass nicht nur das Eigentum des Vermieters an den Schlüsseln verletzt werde, sondern zusätzlich die Sachgesamtheit Schließanlage für das Gesamtgebäude. Eine missbräuchliche Verwendung der zu der Schlüsselanlage passenden Schlüssel war infolge des Diebstahls zu befürchten. Hier konnten entweder aus den im Auto befindlichen Unterlagen, wie Geschäftspapieren etc. oder aus dem Dienstfahrzeug selber der Hauptsitz der Mieterin ermittelt werden. Das KG Berlin beschäftigt sich weiter mit dem Einwand der Mieterin, dass die Vermieterin hier in der Vergangenheit eine Schließanlage hätte einrichten müssen, bei der im Falle des Verlustes eines Einzelschlüssels nicht der gesamte Austausch der Schließanlage erforderlich geworden wäre, sondern nur der Austausch eines Schlüssels. Eine derartige Obliegenheit des Vermieters im eigenen Interesse

und/oder der Mieter, jeweils die modernste Technik und beste Qualität von Gebäudeteilen auszuwählen, hat das KG Berlin jedoch nicht festgestellt. Die entsprechenden Ausführungen des KG Berlin sind nach Auffassung des BBU auch auf das Wohnungsmietverhältnis übertragbar. In Einzelfällen ist allerdings immer zu prüfen, ob bei Verlust bzw. bei Diebstahl des Schlüssels eine Identifizierung des jeweiligen Mietobjektes möglich ist oder nicht.

<https://bbu.de/beitraege/obhutspflichten-des-mieters-bei-schluesselaufbewahrung>