

„Schlüsselfragen“

Wie viele Schlüssel kann der Mieter verlangen?

Im Zusammenhang mit dem Einzug in eine neue Wohnung stellt sich für den Mieter die Frage, wie viele Schlüssel er verlangen kann. Hier ist entscheidend, wie viele Personen in die Wohnung einziehen, Kleinkinder zählen nicht mit.

Grundsätzlich gilt, dass der Mieter so viele Schlüssel verlangen kann, wie er für seine Zwecke benötigt. So kann er zum Beispiel zusätzliche Schlüssel für eine Tagesmutter, den Zeitungsboten, die Putzhilfe oder seinen Untermieter verlangen.

Die zusätzlich benötigten Schlüssel kann der Mieter auch selbst anfertigen lassen, sofern das möglich ist. Er muss jedoch den Vermieter darüber informieren. Ist eine zentrale Schließanlage im Haus vorhanden, kann der Mieter die Schlüssel nicht ohne Einwilligung des Vermieters nachmachen lassen. Der Mieter hat jedoch einen Anspruch auf die Zustimmung des Vermieters. Verweigert der Vermieter die Zustimmung zur Anfertigung, kann der Mieter seinen Anspruch gerichtlich durchsetzen. Die Kosten für die nachträglich angefertigten Schlüssel muss der Mieter selbst tragen.

Darf der Vermieter einen Schlüssel behalten?

Der Vermieter muss dem Mieter alle Schlüssel aushändigen. Nur wenn der Mieter es dem Vermieter ausdrücklich gestattet, darf dieser einen Schlüssel zurückbehalten. Die Überlassung kann jedoch durch den Mieter jederzeit widerrufen werden.

Der Mieter kann das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Vermieter mit einem Zweitschlüssel oder einem Universalschlüssel die Wohnung unbefugt betritt (OLG Celle WuM 2007, 201; LG Berlin WuM 1999, 332).

Der Vermieter darf auch dann nicht die Wohnung in Abwesenheit des Mieters unbefugt betreten, wenn er mit Einverständnis des Mieters einen Schlüssel behalten hat. Anderenfalls begeht der Vermieter Hausfriedensbruch.

Wenn der Mieter dem Vermieter keinen Schlüssel überlassen will, muss er dafür Sorge tragen, dass der Vermieter oder sein Hausmeister in Notfällen die Wohnung betreten kann. Hierfür ist es jedoch ausreichend, dass der Mieter während einer längeren Abwesenheit einem Nachbarn oder einem Bekannten einen Wohnungsschlüssel überlässt und den Vermieter darüber in Kenntnis setzt. Der Mieter macht sich unter Umständen schadensersatzpflichtig, wenn er dies versäumt (BGH WuM 72,25; AG Köln WuM 86, 86).

Schlüssel verloren oder zerbrochen - was tun?

Der Mieter muss den Vermieter informieren, wenn ein Schlüssel verloren gegangen ist. Die Kosten für die notwendige Auswechslung des Schlosses muss der Mieter nur dann zahlen, wenn ihm ein Verschulden trifft. Es reicht hier bereits aus, wenn dem Mieter ein fahrlässiges Verhalten vorgeworfen werden kann. Das wäre zum Beispiel dann der Fall, wenn der Mieter seine Tasche samt Schlüssel auf dem Beifahrersitz seines abgeschlossenen PKWs zurücklässt und das Auto aufgebrochen wird oder der Schlüssel für den Notfall unter der Fußmatte deponiert war. Ist dem Mieter kein Verschulden zuzurechnen, muss er die Kosten nicht zahlen.

Der Mieter muss die Kosten auch dann nicht tragen, wenn der Missbrauch des Schlüssels ausgeschlossen ist. So zum Beispiel, wenn der verlorene Schlüssel nicht zugeordnet werden kann oder er in den Fluss gefallen ist.

Die Beweislast, dass ein Missbrauch des Schlüssels ausgeschlossen ist, trägt im Streitfall der Mieter.

Größte Vorsicht ist geboten bei einer zentralen Schließanlage. Ein Schlüsselverlust kann teuer werden, wenn die gesamte Anlage geändert werden muss. Bei der Übergabe des Schlüssels muss der Vermieter auf diese Gefahr hinweisen. Ist ein Missbrauch des Schlüssels jedoch ausgeschlossen, kann der Vermieter keinen Schadensersatz für den Austausch der Schlösser verlangen. Ein Schadensersatzanspruch des Vermieters besteht nur dann, wenn er die Schlösser auch tatsächlich austauschen lässt (BGH WuM 2014, 279).

Zerbricht der Schlüssel aufgrund von Materialermüdung, muss der Mieter die Kosten für den neuen Schlüssel nicht übernehmen. Nur wenn feststeht, dass dem Mieter ein Verschulden trifft, kann der Vermieter Schadensersatz verlangen (AG Halle/Saale NZM 2009, 739).

Klemmt das Türschloss schon länger und hatte der Mieter den Vermieter vergeblich zur Mängelbeseitigung aufgefordert, kann der Mieter Schadensersatz verlangen, wenn er einen Notdienst rufen musste, um in die Wohnung zu gelangen.

Eine Klausel im Mietvertrag, nach der der Vermieter berechtigt ist, unabhängig vom Verschulden des Mieters auf dessen Kosten ein neues Schloss anzubringen, ist unwirksam.

Was ist bei der Schlüsselrückgabe zu beachten?

Endet das Mietverhältnis, muss der Mieter sämtliche Schlüssel persönlich an den Vermieter oder den Verwalter zurückgeben (BGH WuM 2013, 729; WuM 2010, 688).

Es ist nicht ausreichend, die Schlüssel dem Hausmeister zu übergeben, es sei denn, er wurde ausdrücklich als zuständige Person für diese Angelegenheiten benannt. Ebenso ist es nicht ausreichend, den Schlüssel in den Briefkasten des Hausmeisters einzuwerfen oder den Schlüssel bei einem anderen Hausbewohner zur Abholung abzugeben.

Der Mieter muss auch die Schlüssel zurückgeben, die er sich hat zusätzlich anfertigen lassen. Ist der Vermieter nicht bereit, die Kosten für die Schlüssel zu erstatten, kann der Mieter die auf seine Kosten angeschafften Schlüssel im Beisein des Vermieters oder eines anderen Zeugen unbrauchbar machen. Gibt der Mieter die Schlüssel nur unvollständig zurück, muss er die Kosten für die Ersatzschlüssel tragen. Ebenso darf der Vermieter nach Auszug des Mieters auf dessen Kosten ein Sicherheitsschloss einbauen, wenn der Mieter nachweislich angefertigte Zweitschlüssel beim Auszug nicht zurückgegeben hat.

Achtung! Gibt der Mieter die Schlüssel nicht zurück, verletzt er seine Pflicht zur Rückgabe der Wohnung und muss möglicherweise eine Nutzungsentschädigung zahlen, weil er dem Vermieter den Besitz an den Mieträumen nicht zurückgegeben hat.

Die Nutzungsentschädigung steht dem Vermieter nicht zu, wenn ihm bekannt ist, dass der Mieter ausgezogen ist und er die leeren Räume problemlos betreten kann. Ebenso verhält es sich, wenn der Mieter im Einvernehmen mit dem Vermieter noch einen Schlüssel zurückbehält, weil im Interesse des Vermieters noch etwas zu erledigen ist (zum Beispiel Zählerablesung).

Ein Anspruch des Vermieters auf Nutzungsentschädigung besteht auch nicht, wenn der Mieter einen fehlenden Schlüssel nicht zurückgeben kann und die Auswechslung des Schlosses günstiger ist als weitere Mietzahlungen (OLG Hamburg WuM 2004, 471).