WOHNUNGSSCHLÜSSEL

Unterschätzter Teil der Mietsache

Foto: PhotographyByMK/istock.adobe.com

Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Dafür muss er ihm den Schlüssel übergeben, denn nur so kann er die Wohnung nutzen.

So essentiell der Schlüssel aber für die Nutzung der Wohnung ist, so wenig Beachtung findet er im Gesetz. Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) – das Gesetz in dem sonst alles rund um das Mietverhältnis steht – erwähnt den Schlüssel in keinem seiner Paragrafen. Wie viele Schlüssel stehen den Mietern zu? Wer hat die Kosten für einen Zweitschlüssel zu tragen? Fragen wie diese wurden nur – aber immerhin – durch die Rechtsprechung beantwortet.

Das Wichtigste vorab: Der Vermieter hat dem Mieter bei Übergabe der Wohnung alle existierenden Schlüssel auszuhändigen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 7. Juli 2005, Az. 10 U 202/04; OLG Celle, Urteil vom 5. Oktober 2006, Az. 13 U 182/06). Er darf keinen Schlüssel zurückhalten, auch nicht für den Notfall. Es mag verständlich klingen, wenn ein Vermieter eventuell mal nach dem Rechten sehen können möchte; es widerspricht aber klar dem Interesse des Mieters auf Privatsphäre und uneingeschränkte Nutzung seiner Wohnung.

Wie viele Schlüssel einem Mieter grundsätzlich zustehen, hat das Landgericht Berlin entschieden. Es nahm als Faustformel die Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen an (LG Berlin GE 1985, 1259). Ziehen also vier Personen ein, so sollten wenigstens vier Schlüssel zur Verfügung stehen. Die Gerichte entschieden weiterhin, dass Ehepartnern, Kindern oder weiteren Mitbewohnern ein Schlüssel zustehe. Auch für Dritte wie etwa eine Tagesmutter oder die Haushaltshilfe kann der Mieter einen Schlüssel verlangen. Diesbezüglich muss er dem Vermieter lediglich mitteilen, dass er einen weiteren Schlüssel benötigt. Insbesondere soll es nicht auf den Verwendungszweck ankommen. Ein weiterer Schlüssel kann auch dann verlangt werden, wenn der Mieter ihn lediglich als Ersatzschlüssel in einem Tresor einschließen oder beim Nachbar deponieren möchte. Auch muss der Mieter die Personen, welche einen Schlüssel besitzen, nicht namentlich beim Vermieter benennen (AG Karlsruhe, Urteil vom 27. Oktober 1995, Az. 12 C 319/95).

Verliert der Mieter oder eine der Personen, denen der Schlüssel zugänglich war, einen Schlüssel, so ist der Vermieter unverzüglich darüber zu informieren. Ist dem Mieter ein Verschulden nachzuweisen und ist ein Austausch des betroffenen Schlosses notwendig, so muss der Mieter die Kosten dafür tragen (LG Berlin, Urteil vom 11. Juli 2000, Az. 64 S 79/00). Ein Austausch ist jedoch nur dann notwendig, wenn die Gefahr des Missbrauchs des Schlüssels besteht. Missbrauchsgefahr besteht insbesondere dann nicht, wenn der Schlüssel nach Verlust niemand anderem zugänglich ist. Dies wäre zum Beispiel dann der Fall, wenn er bei einer Bootstour ins Meer gefallen ist.

Ist in dem Haus des Vermieters eine Schließanlage verbaut, kann der Austausch der ganzen Schließanlage gerechtfertigt sein. Diese Kosten hat der Mieter jedoch nur dann zu tragen, wenn die Anlage auch tatsächlich ausgetauscht wird (BGH, Urteil vom 5. März 2014, Az. VIII ZR 205/13). Zudem entschieden zumindest einige Amtsgerichte (AG Wolfratshausen, Urteil vom 30. Juli 2013, Az. 8 C 1056/12; AG Bad Schwalbach, Urteil vom 30. Januar 1997, Az. 3 C 563/96), der Vermieter habe gegenüber dem Mieter eine Warnpflicht, wenn der Verlust des Schlüssels wegen der Schließanlage übermäßig hohe Austauschkosten verursachen würde. Warnt der Vermieter nicht, so soll ihn ein Mitverschulden treffen.

Julia Wagner