

## Besser gleich zum Fachanwalt Bauen und Wohnen



Rechtsanwalt

**Falk Ostmann**

Fachanwalt für:

- Bau- und Architektenrecht
- Miet- und Wohnungseigentumsrecht

[www.dingeldein.de](http://www.dingeldein.de)

### Dingeldein • Rechtsanwälte

64404 Bickenbach	Bachgasse 1	0 62 57 / 8 69 50
64283 Darmstadt	Adelungstraße 23	0 61 51 / 50 13 80
64579 Gernsheim	Wallstraße 7	0 62 58 / 8 33 80
64625 Bensheim	Burgstraße 4a	0 62 51 / 5 83 61 50
64372 Ober-Ramstadt	Nd.-Ramstädter Str. 70	0 61 54 / 80 39 80

**Dingeldein • Rechtsanwälte 5 x in Südhessen**

### ■ Verlust eines Schlüssels – wann muss der Mieter Schadensersatz leisten?

Verlieren Sie als Mieter Ihren Schlüssel zur Wohnung, kann es schnell teuer werden. Insbesondere bei Schließanlagen drohen hohe Kosten. Müssen Sie den Austausch der gesamten Schließanlage bezahlen?

Der Bundesgerichtshof hat hierzu am 05.03.2014 unter dem Aktenzeichen VIII ZR 205/13 entschieden. Die Richter urteilten, dass nicht in jedem Fall vom Mieter Schadensersatz zu leisten ist, sondern nur dann, wenn eine missbräuchliche Verwendung des nicht auffindbaren Schlüssels tatsächlich zu befürchten ist. Verlieren Sie Ihren Schlüssel also in der Nähe der Wohnung, ist dies eher zu erwarten, als wenn Ihnen der Schlüssel in einen tiefen See fällt oder Ähnliches. Besonders problematisch ist der Verlust eines Rucksacks mit Geldbörse und Schlüssel, wenn also Individualisierungen des Schlüsselinhabers möglich sind. Außerdem hat der BGH klar-

gestellt, dass Schadensersatz nur dann zu leisten ist, wenn die Schließanlage tatsächlich ausgetauscht wird. Damit haben die Richter festgehalten, dass ein Schaden nur dann besteht, wenn tatsächlich die Anlage getauscht worden ist. Es kann also nicht Schadensersatz verlangt werden, um dann nach Eingang des Geldes die Schließanlage zu tauschen. Ein Anspruch auf Ersatz der Kosten für den Austausch der Anlage besteht nur dann, wenn die Anlage tatsächlich ausgetauscht wurde.

*Autor: Rechtsanwalt  
Falk Ostmann*

*Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht*

**Dingeldein • Rechtsanwälte**

Bickenbach, Gernsheim,  
Darmstadt, Ober-Ramstadt