

Oberlandesgericht Dresden

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 249, 257, 280, 670, 675 BGB; § 287 ZPO

- 1. Beim Schlüsselverlust einer Wohnungsanlage kann der Geschädigte sowohl Kosten für den Austausch der Schlüsselanlage als auch für provisorische Sicherungsmaßnahmen verlangen, sofern die konkrete Gefahr eines Missbrauchs des verlorenen Schlüssels durch Dritte besteht.**
- 2. Da Schließanlagen einer mechanischen Abnutzung unterliegen, ist jedoch stets ein Abzug "Neu für Alt" vorzunehmen, der gemäß § 287 ZPO geschätzt werden kann.**

OLG Dresden, Urteil vom 20.08.2019, Az.: 4 U 665/19

Tenor:

I. Auf die Berufung wird das Urteil des Landgerichts Dresden vom 12.02.2019, Az 8 O 649/16, abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen trägt die Klägerin.

III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 8.529,03 EUR festgesetzt.

Gründe:

I.

(Von der Aufnahme des Tatbestandes wird abgesehen §§ 540, 313 a ZPO)

II.

49, 257

Die Berufung ist zulässig und hat in der Sache Erfolg. Der Beklagte ist zwar dem Grunde nach der Klägerin zum Schadenersatz aus den beiden Schadensfällen verpflichtet. Der Klägerin stehen jedoch keine weiteren Schadenersatzansprüche zu, da insoweit Erfüllung eingetreten ist.

1. Schadensfall vom 24.08.2015 (Tour S...):

a) Der Beklagte ist nach §§ 280 Abs. 1, 249 Abs. 2, 257 BGB zum Schadenersatz verpflichtet, da er durch die Nichtrückgabe der ihm von der Klägerin überlassenen Technikschlüssel seine Obhuts- und Rückgabepflicht aus den zwischen den Parteien bestehenden Dienstverträgen verletzt hat. Die Haftung dem Grunde nach wurde von der Beklagtenseite anerkannt.

b) Ohne Erfolg macht die Berufung geltend, dass ein Schadenersatzanspruch der Klägerin erst gegeben sei, wenn sie von den Eigentümern der betroffenen Objekte tatsächlich auf Schadenersatz in Anspruch genommen worden wäre. Hierauf kommt es aber im Ergebnis nicht an, da die Schließanlagen im Auftrag der Klägerin tatsächlich jeweils ausgetauscht worden sind.

Grundsätzlich entsteht ein ersatzfähiger Schaden bereits dann, wenn sich der Geschädigte aus objektiver Sicht unter den konkret gegebenen Umständen zur Beseitigung einer fortbestehenden Missbrauchsgefahr veranlasst sehen darf, die Schließanlage zu ersetzen und diesen Austausch auch tatsächlich vornimmt (vgl. BGH, Urteil vom 05. März 2014 – VIII ZR 205/13 –, Rn. 14, juris m.w.N.; so auch zuletzt LG Paderborn, Urteil vom 25. September 2017 – 4 O 139/17 –, Rn. 19, juris). Die Geschädigten waren hier die WEG bzw. die Eigentümer der jeweiligen Objekte. Grundsätzlich oblag es ihrer Entscheidung, den Austausch der Schließanlagen zu veranlassen. Hier bestand aber die Besonderheit, dass die Fa. H... Bauservice von den jeweiligen WEG als Verwalter bzw. Hauswart eingesetzt war. Eines gesonderten Beschlusses der jeweiligen WEG bzw. der Eigentümer zum Austausch der Schließanlagen bedurfte es nicht, da die Fa. H... Bauservice als Verwalter bzw. aufgrund der Hausverwaltungsverträge gem. § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG, § 675, 670 BGB berechtigt war, den unverzüglichen Austausch der Schließanlagen zu veranlassen und die Klägerin auf Ersatz der dafür entstandenen Kosten in Anspruch zu nehmen. Da die Klägerin als Erfüllungsgehilfin der Fa. H... Bauservice den Erstattungsansprüchen der WEG bzw. der Eigentümer ausgesetzt ist, kann sie den Beklagten unmittelbar auf Ersatz ihres Schadens in Anspruch nehmen.

c) Der Austausch der Schließanlagen in den einzelnen Objekten war aus Sicherheitsgründen jeweils geboten gewesen. Dies hat das Landgericht zu Recht im Wesentlichen bejaht und hiervon lediglich die Kosten für den im Kostenvoranschlag aufgeführten Einbau der provisorischen Schließanlagen (fehlender Nachweis für den tatsächlich erfolgten Einbau) und die Kosten für die Tätigkeit des Geschäftsführers der Klägerin und der Mitarbeiter ausgenommen.

Die Kosten für die Lieferung der provisorischen Schließanlagen sind nach Abwägung des Einzelfalls erstattungsfähig. Auch provisorische Sicherungsmaßnahmen können gerechtfertigt sein, wenn und soweit durch den Verlust des Schlüssels einer Schließanlage konkret eine missbräuchliche Verwendung des nicht auffindbaren Schlüssels durch Unbefugte zu befürchten ist (vgl. BGH a.a.O., Rn. 14, juris). Soweit im Objekt B... Str. x eine provisorische Schließanlage eingebaut wurde, könnte dies zweifelhaft sein, da bei der Schließanlage aus dem Jahr 1999 insgesamt drei weitere Zentralschlüssel und auch 11 Einzelschlüssel (Wohnungsschlüssel?) zum Entwendungszeitpunkt bereits nicht mehr vorhanden waren. Die Missbrauchsgefahr besteht aber unabhängig davon und wurde durch die Entwendung deutlich erhöht. Denn aufgrund der konkreten Entwendungssituation, hier eines Diebstahls von beschrifteten

Schlüsseln aus einem geparkten Pkw, nicht auszuschließen ist, dass der Technikschlüssel, der Zugang zum Haus aber nicht zu den einzelnen Wohnungen gewährt, aktuell durch die unbekanntes Täter des Diebstahls zum Eindringen in das Objekt benutzt wird. Dieselben Erwägungen gelten für das Objekt T... Str. xx, bei dem auch ein weiterer Technikschlüssel der Schließanlage aus dem Jahr 20104 nicht vorhanden war.

d) Mit Erfolg macht die Berufung aber geltend, dass ein Abzug „Neu für Alt“ für die betroffenen Objekte gerechtfertigt ist. Wird eine gebrauchte Sache durch eine neue ersetzt, kann dies zu einer Wertsteigerung führen, die die Schadensersatzpflicht mindert, soweit hierdurch eine messbare Vermögensmehrung eingetreten ist und sich diese Werterhöhung für den Geschädigten wirtschaftlich günstig auswirkt. Darüber hinaus muss der Vorteilsausgleich für den Geschädigten zumutbar sein (Palandt/Grüneberg, BGB, 7. Aufl. 2018, Vorb v § 249 Rz. 97 ff.). Der Sachverständige hat festgestellt, dass Schließanlagen einer mechanischen Abnutzung unterliegen, die im Einzelnen jedoch nicht genau ermittelt werden kann. Zumindest bei größeren Mietwohnungsanlagen, die aufgrund von Mieter- und Nutzeranzahl und häufigerem Mieterwechsel auch einer höheren Abnutzung unterliegen, ist daher von einer regelmäßigen Nutzungsdauer von 20 - 25 Jahren auszugehen. Abgesehen von der Abnutzung durch mechanische Beanspruchung ist Ansatzpunkt für die Haftung des Beklagten in erster Linie aber nicht die Beschädigung der Sachsubstanz, die beim Verlust eines Schlüssels nur in den Kosten für die Neuherstellung des Schlüssels selbst besteht, sondern darüber hinaus die Beschädigung der Sicherungsfunktion der Schließanlage (vgl. BGH, a.a.O.; LG Bonn, Urteil vom 27.09.2005, 7O 425/03, Rn. 40 f, juris, Bertkau, Abhandenkommen von Schlüsseln, zfs 2014, 484, 489 mwN). Der dafür gerechtfertigte Abzug ist zu schätzen, § 287 ZPO. Hinzu kommt ein weiterer zu schätzender Abzug für die Abnutzung infolge bisheriger Nutzung. Der Schätzung zugrunde zulegen sind der Anschaffungspreis und eine regelmäßige Nutzungsdauer von 20 - 25 Jahren. Dem Senat erscheint ein linearer Abzug von 4 % der Anschaffungskosten pro Nutzungsjahr angemessen.

Für die einzelnen Objekte ergibt sich somit folgender Schadenersatzanspruch der Klägerin:

Entsprechend dem Alter der weiteren Schließanlagen sind folgende Beträge erstattungsfähig:

aa) Bxxxxxxxstr. xx und xy (2008, Abzug 28 %): $1.810,64 + 1.622,68 \times 72 \% = 2471,99$ EUR

bb) Byyyyyyy Str. yy (2014, lt. Sachvortrag Beklagte kein Zeitwertabzug): $1.611,56 \times 100 \% = 1.611,56$ EUR

cc) Aufgrund der großen Anzahl der bei dem Objekt B... Str. x fehlenden Schlüssel und des Alters der Schließanlage mit 16 Jahren ist zum einen die Sicherungsfunktion und zum anderen auch die Sachsubstanz der Schließanlage deutlich beeinträchtigt. Daher ist ein Abzug von 90 % der Kosten für die neue Schließanlage angemessen.

Erstattungsfähig ist somit $1.937,20 \text{ Eur} \times 10 \% = 193,72$ EUR.

dd) L... Str. xxx (2014, lt. Sachvortrag Beklagte kein Zeitwertabzug): $1.756,98 \times 100 \% = 1.756,98$ EUR

ee) Bei dem Objekt Lxxxxxxx Platz y handelte es sich um eine Schließanlage aus dem Jahr 1998. Die Anlage war daher bereits 17 Jahre alt. Dies rechtfertigt einen Abzug von 68 %.

Erstattungsfähig ist somit $1.957,37 \times 32 \% = 626,36$ EUR.

ff) Txxxxxxx Str. xx (2013): $1.938,75 \times 92 \% = 1.783,65 \text{ EUR}$

gg) Bei dem Objekt T... Str. xx fehlte ein weiterer Technikschlüssel. Unter Berücksichtigung des Alters der Schließanlage von 11 Jahren ist ein Abzug von 70 % angemessen.

Erstattungsfähig ist somit $1.303,88 \times 30 \% = 391,16 \text{ EUR}$.

hh) Wxxxxxxxx Str. 10 (2007, Abzug 32%): $1.741,45 \times 68 \% = 1184,19 \text{ EUR}$.

Es ergibt sich somit ein gesamter Erstattungsbetrag in Höhe von 10.019,61 EUR.

2. Schadensfall vom 24.09.2015 (Tour G...)

Die oben dargestellten Grundsätze gelten hier entsprechend. Entsprechend dem Alter der betroffenen Schließanlagen und der Art sowie der Anzahl der schon vor dem Schadensfall abhanden gekommenen Schlüssel sind folgende Beträge erstattungsfähig:

a) Bxxxxxxxstraße xx (2009, Abzug 24 %): Es fehlen zwei Zentral- und 2 Einzelschlüssel, daher insgesamt Abzug von 60 %.

Erstattungsfähig 40 % von 1495,53 = 598,21

b) Mxxxxxxxstr. x (2010, Abzug 20 %): Es fehlen ein Zentral- und 9 Einzelschlüssel, daher weiterer Abzug von 30%.

Erstattungsfähig 50 % von 1.337,38 = 668,69

c) Mxxxxxxxstr. x (1998, 17 Jahre Nutzungsdauer, Abzug 68 %): Mangels Herstellerangaben ist nicht nachweisbar, dass vor dem Verlust des Technikschlüssels alle Schlüssel noch vorhanden waren, hiervon ist angesichts des Alters der Anlage nicht auszugehen. Daher insgesamt Abzug von 75 %.

Erstattungsfähig 25 % von 1581,27 = 395,32

d) Mxxxxxxxstraße x (2005, Abzug 40 %): es fehlen 3 Einzelschlüssel, daher weiterer Abzug von 5 %.

Schadensschätzung: 55 % von 1.166,44 = 641,54

e) Mxxxxxstrasse 14 (2007, Abzug 32 %): es fehlen 12 Einzelschlüssel, daher weiterer Abzug von 13 %.

Erstattungsfähig 55 % von 1.525,10 = 838,81

f) Oxxxxxxxstr. x (1998): Es fehlen 10 Zentral-, 1 Technik- und 28 Einzelschlüssel. Angesichts der Nutzungsdauer von 17 Jahren und der großen Anzahl von fehlenden Schlüsseln erscheint ein Abzug von 95 % gerechtfertigt.

Erstattungsfähig 5 % von 1.734,72 = 86,73

g) Kyyyyyystrasse yy/Txxxxxxx Str. y (2011): Keine Ausführungen zu Schlüsselverlusten

Erstattungsfähig $2.522,62 \times 84 \% = 2119,-$

h) Txxxxxxx Str. xx (2013, Abzug 8 %): Es fehlt kein Schlüssel

Erstattungsfähig $1.333,34 \times 92 \% = 1.226,67$

i) Txxxxxxx Str. xx (2006, Abzug 36 %): Es fehlen 1 Zentral-, 1 Technik- und 5 Einzelschlüssel, daher weiterer Abzug von 34 %.

Erstattungsfähig 30% von $1218,62 = 365,59$

j) Txxxxxxx Str. yy (2003, Abzug 48 %): Es fehlen 12 Einzelschlüssel, daher weiterer Abzug von 12 %.

Erstattungsfähig 40% von $1916,14 = 766,45$

k) Txxxxxxx Str. xy (2009, Abzug 24 %): Es fehlen 1 Zentral- und 5 Einzelschlüssel, daher weiterer Abzug von 36 %.

Erstattungsfähig 40% von $2214,83 = 885,93$

Es ergibt sich somit ein gesamter Erstattungsbetrag in Höhe von 8.592,57 EUR

3. Somit ergibt sich folgende Gesamtabrechnung:

1. Schadensfall:

10.019,61 EUR

2. Schadensfall:

8.592,94 EUR

= 18.612,55 EUR

Da der Beklagte bereits Versicherungsleistungen in Höhe von 8.106,84 EUR und 537,84 EUR geleistet hat und die Klägerin mit Beträgen in Höhe von 16.552,79 EUR aufgerechnet hat, ist die Klägerin somit deutlich überzahlt und verbleibt kein weiterer Schadensbetrag zugunsten der Klägerin.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.