

# Landgericht Wiesbaden

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 276, 535, 556 BGB

- 1. Ein Vermieter kann nach Auszug eines Mieters, der einen der ihm überlassenen Schlüssel nicht zurückgeben kann, von diesem nicht die Kosten für die Auswechslung der Schließanlage verlangen, wenn er sich darauf beschränkt, den Schaden durch die Herstellung eines Ersatzschlüssels auszugleichen.**
- 2. Der Verlust des Schlüssels ist kein Eingriff in die Substanz, der für sich gesehen schon einen Schaden bewirkt, er löst lediglich Schadensersatzansprüche aus positiver Vertragsverletzung aus, wenn der Vermieter aus berechtigter Sorge, mit dem verschwundenen Schlüssel könne Mißbrauch getrieben werden, die Schlösser tatsächlich austauscht.**

LG Wiesbaden, Urteil vom 17.12.1998, Az.: 1 S 146/97

#### **Tatbestand:**

Der Kl. hat als Vermieter einer Wohnung an die Bekl. nach deren Auszug u.a. 2049,53 DM für den Einbau einer neuen Schließanlage geltend gemacht, weil die Bekl. einen der ihr überlassenen Schlüssel nicht zurückgeben konnte. Das AG hat der Klage in dieser Position mit 683,17 DM stattgegeben und im übrigen die Klage abgewiesen (vgl. NJWE-MietR 1997, 174). Seine Berufung hat der Kl. auch auf diese Position erstreckt. Er hatte insoweit keinen Erfolg.

#### **Entscheidungsgründe:**

Zu Recht hat das AG die Klage dagegen abgewiesen, soweit der Kl. weitergehenden Schadensersatz wegen des nicht zurückgegebenen Schlüssels verlangt. Die Ausführungen des Kl. im zweiten Rechtszug vermögen eine abweichende Entscheidung nicht zu begründen.

Der Kl. hat ausweislich der Aussage des Zeugen T lediglich den Wohnungseingangstürschlüssel nachmachen lassen. Einen „abstrakten“ Schaden hinsichtlich der übrigen Schlüssel und Schließzylinder kann der Kl. nicht mehr geltend machen, nachdem inzwischen seit dem Auszug der Bekl. drei Jahre verstrichen sind. Der Verlust des Schlüssels ist kein Eingriff in die Substanz, der für sich gesehen schon einen Schaden bewirkt, er löst lediglich Schadensersatzansprüche aus positiver Vertragsverletzung aus, wenn der Vermieter aus berechtigter Sorge, mit dem verschwundenen Schlüssel könne Mißbrauch getrieben werden, die Schlösser tatsächlich austauscht.

Unterläßt der Vermieter dies, so ist kein Schaden entstanden, da das Hinnehmen einer gesteigerten Einbruchsfahr kein kommerzialisierbarer Schaden ist.

Im übrigen ergibt sich aus dem von dem Zeugen T im ersten Rechtszug übergebenen Plan, daß auch andere Schlüssel zu der Schließanlage fehlen, so daß bereits fraglich gewesen wäre, ob der Kl. von der Bekl. mehr als den vom AG bereits zuerkannten Ersatz von einem Drittel hätte verlangen können.