

Schlüsselfragen



Darf der Vermieter einen Zweitschlüssel behalten? Wie viele Schlüssel stehen mir beim Einzug zu? Wer trägt die Kosten bei Verlust der Schlüssel? Diese und andere Fragen rund um das Thema „Schlüssel“ beschäftigen immer wieder die Berater von MHM. Der folgende Überblick soll helfen, richtig mit der „Schlüsselproblematik“ umzugehen.

Einzug

Schon beim Einzug des Mieters in die neue Wohnung stellt sich die Frage, wie viele Schlüssel der Vermieter dem Mieter übergeben muss. Bei Beginn des Mietverhältnisses haben Sie Anspruch auf Überlassung sämtlicher passender Schlüssel. Dazu gehören in der Regel je zwei Schlüssel für Wohnungstür, Haustür, Briefkasten, Garage und Keller, sowie sonstige verschließbare Räume in der Wohnung. Reichen die zur Verfügung gestellten Schlüssel nicht aus, kann der Mieter zusätzliche Schlüssel vom Vermieter verlangen, damit z.B. nahe Angehörige oder Lebensgefährten in die Wohnung können. Dies gilt ebenso für den Untermieter, die Putzfrau, den Zeitungsboten in den frühen Morgenstunden oder die Tagesmutter. Auch für diese Personen haben Sie das Recht, weitere Schlüssel vom Vermieter, notfalls gegen Bezahlung, anzufordern.

Die Frage, ob man ohne Erlaubnis des Vermieters Haus- oder Wohnungsschlüssel nachmachen lassen darf, wurde in der Vergangenheit von den Gerichten unterschiedlich entschieden. Um auf der sicheren Seite zu sein, sollte man den Vermieter über die Anfertigung der Nachschlüssel informieren bzw. ihn in Kenntnis setzen, wem diese Schlüssel übergeben werden. Bei Mietshäusern mit zentraler Schließanlage benötigt man für einen Zweitschlüssel ohnehin einen Berechtigungsschein, den in aller Regel der Vermieter hat. Bestehen für den Mieter nachvollziehbare Gründe, einen Schlüssel nachmachen zu lassen, dann muss der Vermieter diesen Schein dem Mieter aushändigen.

Zweitschlüssel des Vermieters

Manche Vermieter sehen es als selbstverständlich an, „für alle Fälle“ einen Zweitschlüssel einzubehalten. Zweitschlüssel darf der Vermieter nur zurückbehalten, wenn ihm der Mieter dies ausdrücklich gestattet hat. Notfalls kann das Herausgabeverlangen des Mieters auch gerichtlich durchgesetzt werden. Das Hausrecht in der Wohnung besitzt ausschließlich der Mieter. Betritt der Vermieter dennoch gegen den Willen bzw. ohne das Wissen des Mieters unbefugt die Wohnung mittels eines einbehaltenen Schlüssels, so begeht er einen Hausfriedensbruch.

Der Mieter hat dann das Recht zur fristlosen Kündigung. Besteht der begründete Verdacht, dass sich Ihr Vermieter in Ihrer Abwesenheit mit einem „illegalen“ Schlüssel

Zutritt in Ihre Wohnung verschafft, so dürfen Sie Ihre Eingangstür zusätzlich dagegen sichern. Hier empfiehlt es sich das Schloss auszutauschen; bei Auszug ist das alte wieder einzubauen. Nur in Notfällen darf der Vermieter die Wohnung betreten. Dieses Recht besteht bei Abwendung einer drohenden Gefahr, z.B. bei einem Wasserrohrbruch oder Zimmerbrand. Bei längerer Abwesenheit sollten Sie deshalb sicherstellen, dass der Vermieter oder sein Beauftragter die Wohnung im Notfall betreten kann. Hierfür genügt es, wenn der Mieter die Wohnungsschlüssel einem Bekannten oder Nachbarn überlässt und den Vermieter darüber informiert.

Verlust der Schlüssel

Ärger entsteht oft bei der Frage, wer welche Kosten bei Verlust der Schlüssel zu tragen hat. Die Kosten für die verlorenen Schlüssel sind grundsätzlich von dem Mieter zu ersetzen.

Zusätzlich verlangen Vermieter häufig die Kosten für den Einbau eines neuen Schlosses. Dies kann insbesondere bei Mietshäusern mit Zentralschließanlage richtig teuer werden, da hier unter Umständen die ganze Anlage ausgetauscht werden muss. Der Vermieter muss den Mieter jedoch auf diese Gefahr hinweisen.

Die Ersatzpflicht des Mieters ist dann gegeben, wenn ein Verschulden am Verlust des Schlüssels vorliegt. Dafür genügt ein fahrlässiges Verhalten. Ein solches liegt z.B. vor, wenn ein abgestelltes Auto aufgebrochen wird und der darin befindliche Schlüssel gestohlen wird. Eine Formulklausel in einem Wohnraummietvertrag, wonach bei Verlust der Schlüssel der Mieter verschuldensunabhängig für die Kosten eines Austauschschlosses und die erforderlichen Schlüssel aufkommen muss, ist unwirksam.

Ist eine missbräuchliche Verwendung der verlorenen Schlüssel ausgeschlossen, entfällt die Ersatzpflicht. Fällt z.B. der Schlüssel bei einer Bootsfahrt ins Wasser, so besteht keine Gefahr, dass eine Person den Schlüssel unberechtigt benützt. Das gleiche gilt, wenn nichts am Schlüsselbund auf Namen und Adresse des Wohnungsinhabers hinweist und somit ein Missbrauch durch den Finder ebenfalls nicht zu befürchten ist. Die Beweislast hierfür trägt der Mieter.

Ein Anspruch auf Schadenersatz besteht nur dann, wenn die Schlösser tatsächlich ausgetauscht werden.

Weitere Formulklauseln

Nicht selten finden sich in Mietverträgen vorformulierte Klauseln, die Regelungen zur Überlassung, Rückgabe und Verlust von Schlüsseln enthalten. Unzulässig ist dabei die Klausel, die dem Mieter bei Mietbeginn dazu verpflichtet, sich die notwendigen Schlüssel auf seine Kosten zu beschaffen, um überhaupt erst den Zugang

zu seiner Wohnung zu bekommen. Nicht als zulässig werden weitere Klauseln angesehen, die dem Mieter eine Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht für die Wohnungsschloß- und Schließanlagen auferlegen. Die unangemessene Benachteiligung folgt zum einen daraus, dass derartige Klauseln keine Kostenbegrenzung des Mieters vorsehen. Zum anderen müsste ein Mieter auch unter Umständen für eine fremde Abnutzung aufkommen, da Schließanlagen sich nur über einen sehr langen Zeitraum abnutzen und demzufolge von mehreren Personen benutzt worden sind. Die Rechtsprechung lehnt außerdem Klauseln ab, die dem Mieter ein Schlüsselpfandgeld abverlangen. Durch die Erbringung der Mietkaution ist der Vermieter ausreichend gesichert und darf daher keine zusätzliche Schlüsselkaution verlangen. Unwirksam sind auch Klauseln, welche dem Mieter bei Verlust eines Schlüssels pauschal einen Betrag (zum Beispiel 15 Euro) in Rechnung stellen. Die Unwirksamkeit ergibt sich daraus, dass dem Mieter der Nachweis abgeschnitten wird, dass ein neuer Schlüssel weniger kostet.

Rückgabe

Nach Beendigung des Mietverhältnisses sind sämtliche bei Vertragsbeginn ausgehändigten Schlüssel dem Vermieter **persönlich** zu übergeben, auch etwaige zusätzlich angefertigte. Bitte sorgen Sie für eine schriftliche Bestätigung durch den Vermieter. Eine Übergabe an den Hausmeister bzw. ein Einwurf in den Hausmeisterbriefkasten ist nur dann zulässig, wenn der Vermieter den Hausmeister ausdrücklich zur Entgegennahme ermächtigt hat. Weigert sich der Vermieter die Kosten für die zusätzlich angeschafften Schlüssel zu übernehmen, so kann der Mieter die Schlüssel im Beisein des Vermieters oder eines Zeugen unbrauchbar machen.