BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 205/13

Verkündet am:
5. März 2014
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 546

Zum Umfang des Schadensersatzanspruchs des Vermieters gegen den Mieter wegen eines verlorenen Wohnungsschlüssels (hier: Austausch der Schließanlage einer Wohnungseigentumsanlage).

BGH, Urteil vom 5. März 2014 - VIII ZR 205/13 - LG Heidelberg
AG Heidelberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. März 2014 durch den Richter Dr. Frellesen als Vorsitzenden, die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Bünger und Kosziol

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Beklagten werden das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Heidelberg vom 24. Juni 2013 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Heidelberg vom 31. August 2012 abgeändert.

Die Klage wird insgesamt abgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte mietete ab dem 1. März 2010 eine Eigentumswohnung des Klägers in N. . In dem von den Parteien unterzeichneten Übergabeprotokoll vom 28. Februar 2010 ist vermerkt, dass dem Mieter zwei Wohnungsschlüssel übergeben wurden. Das Mietverhältnis endete einvernehmlich nach drei Monaten zum 31. Mai 2010. Der Beklagte gab einen Wohnungsschlüssel zurück und bestritt, einen zweiten erhalten zu haben. Nachdem die Hausverwaltung der Wohnungseigentümergemeinschaft vom Kläger darüber in Kenntnis

gesetzt worden war, dass der Beklagte nicht in der Lage ist, den Verbleib des (zweiten) Wohnungsschlüssels darzulegen, verlangte die Hausverwaltung mit Schreiben vom 21. Juli 2010 vom Kläger die Zahlung von 1.468 € für den aus Sicherheitsgründen für notwendig erachteten Austausch der Schließanlage und fügte einen Kostenvoranschlag in gleicher Höhe bei. Sie kündigte in dem Schreiben an, den Austausch der Schließanlage nach Zahlungseingang in Auftrag zu geben. Der Kläger hat den Betrag bislang nicht gezahlt; auch wurde die Schließanlage bisher nicht ausgetauscht.

2 Der Kläger hat den Beklagten - unter Abzug von dessen Kautionsguthaben in Höhe von 500 € - auf Zahlung von Schadensersatz an die Wohnungseigentümergemeinschaft in Höhe von zuletzt 1.367,32 € nebst Zinsen in Anspruch genommen. Das Amtsgericht hat der Klage in Höhe von 968 € nebst Zinsen stattgegeben und sie im Übrigen abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt der Beklagte die vollständige Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe:

3 Die Revision hat Erfolg.

I.

4 Das Berufungsgericht hat, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

5 Der Kläger habe Anspruch auf Schadensersatz aus § 280 Abs. 1, § 249 Abs. 2, § 257 BGB, weil der Beklagte durch die Nichtrückgabe eines ihm vom Kläger überlassenen Schlüssels seine Obhuts- und Rückgabepflicht (§ 241

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Abs. 2, § 546 Abs. 1 BGB) verletzt habe, die sich auch auf mitvermietetes Zubehör der Mietsache erstrecke; hierzu gehöre auch der vom Kläger vermisste Schlüssel. An der Beweiswürdigung des Amtsgerichts, nach der aufgrund des Übergabeprotokolls sowie der Aussagen der hierzu vernommenen Zeugen feststehe, dass der Beklagte zwei Wohnungsschlüssel erhalten habe, bestünden keine Zweifel. Dass der Beklagte dem Kläger nur einen Wohnungsschlüssel zurückgegeben habe, sei zwischen den Parteien unstreitig. Umstände, welche die gesetzliche Verschuldensvermutung widerlegten (§ 280 Abs. 1 Satz 2 BGB), seien weder vorgetragen noch ersichtlich.

6 Dem Kläger sei in Gestalt der Inanspruchnahme durch die Wohnungseigentümergemeinschaft, der gegenüber der Beklagte Erfüllungsgehilfe im Rahmen der den Kläger als Miteigentümer treffenden Schutzpflichten hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums sei (§§ 241 Abs. 2, 278 BGB), auch ein Schaden entstanden. Diese Verbindlichkeit umfasse über die Wiederherstellung des fehlenden Schlüssels hinaus auch die Kosten der Erneuerung der Schließanlage in dem von dem gerichtlichen Sachverständigen für erforderlich gehaltenen Umfang.

7 Sei wegen Beschädigung einer Sache Schadensersatz zu leisten, so könne der Gläubiger statt der Herstellung den dazu erforderlichen Geldbetrag verlangen (§ 249 Abs. 2 Satz 1 BGB). Die der Vorenthaltung des fehlenden Schlüssels innewohnende Substanzverletzung beschränke sich nicht allein auf diesen Schlüssel und der geschuldete Schadensersatz damit nicht auf den verhältnismäßig geringfügigen Betrag für das Nachmachen dieses Schlüssels. Vielmehr habe der Beklagte auch in die substantielle Funktionalität der Gesamtheit der Sache "Schließanlage" eingegriffen. Denn diese sei dadurch, dass der Verbleib des fehlenden Schlüssels ungeklärt bleibe, in ihrer Funktion beeinträchtigt. Die durch den unbekannt verbliebenen Schlüssel begründete Miss-

brauchsgefahr verletze nicht nur das Eigentum an dem Schlüssel selbst, sondern die Sachgesamtheit Schließanlage für das Gesamtgebäude.

8 Hierbei komme es nicht darauf an, ob der Vermieter die Schließanlage tatsächlich und zeitnah ausgewechselt habe. Denn soweit er dies unterlasse, handele er auf eigenes Risiko. Aufgrund dieser Risikoverteilung sei die Entscheidung des Vermieters, Schadensersatz zu verlangen und die Schließanlage trotzdem (zunächst) nicht zu erneuern, auch nicht treuwidrig. Der Kammer erscheine es nach alledem angezeigt, den Grundsatz, dass der Geschädigte in der Verwendung des Geldschadensersatzes frei sei, auch im vorliegenden Fall Platz greifen zu lassen.

II.

9 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung in einem entscheidenden Punkt nicht stand. Der Kläger ist nicht verpflichtet, der Wohnungseigentümergemeinschaft fiktive Kosten eines noch nicht vorgenommenen Austauschs der Schließanlage zu erstatten; die auf Freistellung von diesem Anspruch gerichtete Klage ist daher unbegründet.

10 1. Zu Recht ist das Berufungsgericht allerdings davon ausgegangen, dass der Beklagte seine mietvertragliche Nebenpflicht zur Obhut über den nicht mehr auffindbaren Schlüssel verletzt hat (§ 241 Abs. 2 BGB; vgl. KG, NJW-RR 2008, 1245; Flatow, NZM 2011, 660, 661; Sternel, Mietrecht Aktuell, 4. Aufl., Rn. VI 262a; Schmid, MDR 2010, 1367, 1369) und daher dem Kläger gegenüber - grundsätzlich - zum Schadensersatz gemäß § 280 Abs. 1, § 535 Abs. 1, § 546 Abs. 1, § 241 Abs. 2 BGB verpflichtet ist. Vom Verschuldensvorwurf hat sich der Beklagte nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht entlastet (§ 280 Abs. 1 Satz 2 BGB). Er hat zum Verbleib des Schlüssels nichts vorgetragen.

11 2. Das Berufungsgericht hat ferner zutreffend angenommen, dass der Kläger als Schadensersatz vom Beklagten Freistellung (Zahlung an die Wohnungseigentümergemeinschaft) verlangen kann, soweit er wegen des abhanden gekommenen Schlüssels seinerseits Schadensersatzansprüchen der Wohnungseigentümergemeinschaft ausgesetzt ist. Es hat aber verkannt, dass der Wohnungseigentümergemeinschaft der geltend gemachte Schadensersatzanspruch nicht zusteht, weil die Schließanlage nicht ausgetauscht worden ist.

12 a) Zwar besteht nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zwischen den Mitgliedern einer Wohnungseigentümergemeinschaft ein gesetzliches Schuldverhältnis, durch das die Verhaltenspflichten des § 14 WEG begründet werden, aber auch darüber hinaus gehende Treue- und Rücksichtnahmepflichten im Sinne von § 241 Abs. 2 BGB folgen können. Der Wohnungseigentümer hat im Rahmen dieser rechtlichen Sonderverbindung für das Verschulden von Hilfspersonen nach § 278 BGB einzustehen (BGH, Urteil vom 10. November 2006 - V ZR 62/06, NJW 2007, 292 Rn. 8; BGH, Beschluss vom 22. April 1999 - V ZB 28/98, BGHZ 141, 224, 228 f.; Armbrüster, ZMR 1997, 395, 397). Dies gilt auch für Fremdnutzer, denen er die Wohnung überlassen hat (Bärmann/Klein, WEG, 12. Aufl., § 14 Rn. 45 ff.) So ist in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und in der Literatur anerkannt, dass ein Wohnungseigentümer den übrigen Miteigentümern nach § 278 BGB für das Verschulden seiner Mieter und Untermieter haftet (BayObLG, NJW 1970, 1551; KG, NZM 2002, 869; LG Dortmund, NZM 2000, 1016; Bärmann/Klein, aaO Rn. 48 mwN; Kirchhoff, ZMR 1989, 323, 324; Schmid, aaO).

13 b) Diese Schutz- und Obhutspflicht erstreckt sich - wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat - auch auf Schließanlagen, die im Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümer stehen (vgl. OLG Hamm, NJW-RR 2004, 1310; Schmid, aaO S. 1368). Denn zwischen den Wohnungseigentümern be-

steht eine Schutz- und Obhutspflicht hinsichtlich der im Gemeinschaftseigentum stehenden Gegenstände (§ 14 Nr. 1 WEG, § 241 Abs. 2 BGB). Zu dieser Schließanlage gehören auch die hierfür gefertigten Schlüssel. Daher ist der Kläger als Miteigentümer gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft in gleicher Weise zur Obhut über die ihm ausgehändigten Schlüssel der Schließanlage verpflichtet wie der Beklagte im Rahmen des Mietverhältnisses gegenüber dem Kläger. Da dem Kläger das Verschulden des Beklagten nach § 278 BGB zuzurechnen ist, haftet er gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft für den durch den Verlust eines dem Beklagten ausgehändigten Schlüssels entstandenen Schaden.

14 c) Schließlich ist dem Berufungsgericht auch darin beizupflichten, dass der Verlust des Wohnungsschlüssels einer Schließanlage aus Sicherheitsgründen den Austausch der gesamten Schließanlage erforderlich machen kann, falls eine missbräuchliche Verwendung des nicht auffindbaren Schlüssels durch Unbefugte zu befürchten ist (Schmidt-Futterer/Streyl, Mietrecht, 11. Aufl., § 546 BGB Rn. 35 mwN; Flatow, aaO; Ruthe, NZM 2000, 365; Schach in Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 7. Aufl., § 546 Rn. 6; Schmid, aaO; KG, aaO S. 1246; LG Berlin, ZMR 2000, 535, 536; LG Münster, WuM 1989, 508; LG Mannheim, WuM 1977, 121).

15 d) Jedoch hat die Wohnungseigentümergemeinschaft gegen den Kläger keinen Anspruch auf Zahlung des für den Austausch der Schließanlage erforderlichen Geldbetrages. Zwar kann ein Geschädigter den für die Beseitigung eines Sachschadens erforderlichen Aufwand im Hinblick auf § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB grundsätzlich auch fiktiv abrechnen (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteil vom 23. März 1976 - VI ZR 41/74, BGHZ 66, 239, 241 [zur Beschädigung eines Kfz]). Dies setzt aber voraus, dass ein erstattungsfähiger Vermögensschaden entstanden ist. Hieran fehlt es im Streitfall.

16 aa) Nach einer in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und in der mietrechtlichen Literatur teilweise vertretenen Auffassung, der auch das Berufungsgericht folgt, soll der Verlust eines einzelnen, zu einer Schließanlage gehörenden Schlüssels allerdings zu einem Sachschaden an der Schließanlage führen. Denn die Sachgesamtheit "Schließanlage" sei durch den Verlust des Schlüssels und die damit verbundene Missbrauchsgefahr in ihrer Funktion beeinträchtigt. Der Eigentümer könne deshalb seinen Schaden abstrakt berechnen und die (fiktiven) Kosten eines Austausches der Schließanlage gemäß § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB als den zur Wiederherstellung erforderlichen Geldbetrag verlangen (KG, aaO; LG Münster, aaO; Lützenkirchen/Lützenkirchen, Mietrecht, § 546 BGB Rn. 121).

17 bb) Die Gegenmeinung sieht in dem Verlust eines Schlüssels keine Beschädigung der Schließanlage als Sachgesamtheit (LG Wiesbaden, NZM 1999, 308, AG Ludwigsburg, WuM 2010 355; AG Rheinbach, NZM 2005, 822; Ruthe, aaO S. 366; Flatow, aaO S. 662; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 161, 162; Zich, MietRB 2004, 302, 303; Schmidt/Harz/Harsch, Fachanwaltskommentar Mietrecht, 4. Aufl., § 535 Rn. 284d). Der Verlust eines nachlieferbaren Schlüssels sei kein Eingriff in die Sachsubstanz der Schließanlage (LG Wiesbaden, aaO; AG Ludwigsburg, aaO; AG Rheinbach, aaO; Ruthe, aaO; Flatow, aaO). Die Mietsache erleide durch den Verlust des Schlüssels auch keine Wertminderung (AG Ludwigsburg, aaO; AG Rheinbach, aaO; Kossmann/Meyer-Abich, Handbuch der Wohnraummiete, 7. Aufl., § 94 Rn. 22). Solange die Schließanlage nicht erneuert worden sei, bestehe kein Schaden (Ruthe, aaO; Drasdo, aaO; Schmidt/Harz/Harsch, aaO), denn allein die Sorge, es könne mit dem verlorenen Schlüssel Missbrauch getrieben werden, sei nicht kommerzialisierbar (LG Wiesbaden, aaO). Der Austausch der Schließanlage sei eine Maßnahme der Schadensverhütung, für die Schadensersatz erst nach Durchführung verlangt

werden könne, da sich der Geschädigte andernfalls die bloße Besorgnis weiterer Schäden in Geld bezahlen ließe (Flatow, aaO).

18 cc) Der letztgenannten Auffassung gebührt der Vorzug. Eine Sache oder Sachgesamtheit ist nur dann beschädigt, wenn ihre Sachsubstanz verletzt ist (Staudinger/Schiemann, BGB, Neubearb. 2005, § 249 Rn. 218; MünchKommBGB/Oetker, 6. Aufl., § 249 Rn. 424, jeweils mwN). Der Verlust eines Schlüssels führt aber bei der gebotenen wertenden Betrachtung nicht zu einer - über die hier nicht streitgegenständliche Einbuße des verlorenen Schlüssels hinausgehende - Beeinträchtigung der Sachsubstanz der Schließanlage.

19 Dass die Schließanlage in ihrer Sicherungsfunktion beeinträchtigt ist, wenn sich Unbefugte mit dem verloren gegangenen Schlüssel Zutritt verschaffen könnten, ist keine unmittelbare Folge eines Substanzeingriffs. Dies zeigt sich schon daran, dass diese Funktionsbeeinträchtigung durch einen neu angefertigten Schlüssel und die damit verbundene Kompensation der eingebüßten Sachsubstanz nicht beseitigt werden könnte. Soweit das Berufungsgericht die durch den Verlust des Schlüssels bedingte Funktionsbeeinträchtigung als Eingriff in die "substantielle Funktionalität" der Sachgesamtheit "Schließanlage" wertet, vermengt es die Verletzung der Sachsubstanz und die Beeinträchtigung der Sicherungsfunktion der Schließanlage. Während im ersten Fall schon aufgrund der schadensrechtlichen Differenzhypothese vom Vorliegen eines Sachschadens auszugehen ist, bedarf es bei der beschriebenen Beeinträchtigung der Sicherungsfunktion einer wertenden Betrachtung unter Einbeziehung der Verkehrsauffassung, ob sich das wegen einer Missbrauchsgefahr bestehende Sicherheitsrisiko zu einem Vermögensschaden verfestigt hat. Dies ist nicht der Fall. Das rein abstrakte Gefährdungspotential stellt regelmäßig keinen erstattungsfähigen Vermögensschaden dar. Ein ersatzfähiger Schaden entsteht vielmehr erst dann, wenn sich der Geschädigte aus objektiver Sicht unter den kon-

kret gegebenen Einzelfallumständen zur Beseitigung einer fortbestehenden Missbrauchsgefahr veranlasst sehen darf, die Schließanlage zu ersetzen, und diesen Austausch auch tatsächlich vornimmt. In einem solchen Fall hat sich das Gefährdungspotential in einer Vermögenseinbuße realisiert. An diesen Voraussetzungen fehlt es hier.

III.

20 Da die Revision begründet ist, ist das angefochtene Urteil aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, weil keine weiteren Feststellungen zu treffen sind (§ 563 Abs. 1 und 3 ZPO). Die Klage ist abzuweisen, weil dem Kläger der geltend gemachte Anspruch, wie ausgeführt, nicht zusteht.

Dr. Freilesen Dr. Milger Dr. Fetzer

Dr. Bünger Kosziol

Vorinstanzen:
AG Heidelberg, Entscheidung vom 31.08.2012 - 27 C 221/10 -
LG Heidelberg, Entscheidung vom 24.06.2013 - 5 S 52/12 -