

## Austausch der Schließanlage nur bei konkreter Missbrauchsgefahr

Vermieter sollten erweiterbare Schließanlagen einbauen.  
**LG München, Urteil vom 18. 06. 2020 – 31 S 12365/19**

### Problemstellung

Der Verlust eines Schlüssels einer zentralen Schließanlage kommt nicht gerade selten vor. Immer wieder stellt sich deshalb die Frage, ob ein Mieter, der seine Wohnungsschlüssel verliert, die unter Umständen sehr hohen Kosten des Austauschs der gesamten Schließanlage eines Mehrfamilienhauses tragen muss.

### Die Entscheidung

Der beklagte Mieter hatte von dem Kläger eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in München gemietet. Im Jahr 2015 ließ der Kläger die Schließanlage im gesamten Haus austauschen. Die neu eingebaute Schließanlage ist eine sogenannte erweiterbare Schließanlage. Bei einer erweiterbaren Schließanlage können weitere Schlösser eingebaut werden, zu denen dennoch der Zentralschlüssel passt. Im Falle des Verlustes eines Wohnungsschlüssels genügt es daher, in dieser Wohnung ein neues Schloss einzubauen. Bei einer nicht erweiterbaren Schließanlage ist das nicht möglich. Anfang des Jahres 2018 teilte der Beklagte dem klagenden Vermieter mit, dass er alle vier Wohnungsschlüssel für seine Wohnung verloren habe. Der Kläger ließ daraufhin die Schließanlage komplett austauschen und verlangte von dem Beklagten Schadensersatz in Höhe von knapp 2.000 Euro. Der Beklagte zahlte darauf rund 600 Euro, verweigerte aber weitere Zahlungen.

Das Landgericht München wies die weitergehende Zahlungsklage des Klägers ab. Dem Grunde nach steht dem Kläger ein Schadensersatzanspruch gegen den Beklagten zu. Die Schlüssel stehen im Eigentum des Vermieters. Der Mieter hat bei deren Verwahrung nach § 276 Abs. 2 BGB die im Verkehr erforderliche Sorgfalt aufzuwenden. Dagegen hat der Beklagte im vorliegenden Fall verstoßen, was sich bereits daran zeigt, dass er gleichzeitig alle vier Schlüssel verloren hat. Er ist jedoch nicht verpflichtet, dem Kläger die Kosten des Austauschs der gesamten Schließanlage zu erstatten.

Nach der Rechtsprechung des BGH wird eine Schließanlage weder in ihrer Funktionalität noch in ihrer Sachsubstanz durch den Verlust eines Schlüssels beeinträchtigt. Die rein abstrakte Gefährdung durch einen Schlüsselverlust stellt regelmäßig keinen erstattungsfähigen Vermögensschaden dar. Ob die durch den Verlust eines Schlüssels eintretende Missbrauchsgefahr sich zu einem Vermögensschaden verfestigt hat, ist im Einzelfall unter Einbeziehung der Verkehrsauffassung wertend zu beurteilen. Ein erstattungsfähiger Schaden entsteht erst dann, wenn sich der Geschädigte aus objektiver Sicht unter den konkret gegebenen Einzelfallumständen zur Beseitigung einer fortbestehenden Missbrauchsgefahr veranlasst sehen darf, die Schließanlage zu ersetzen, und den Austausch auch tatsächlich vornimmt.

Bei Anwendung dieses Maßstabs war der Austausch der kompletten Schließanlage nicht erforderlich. Es hätte genügt, das Schloss an der Wohnung des Beklagten auszutauschen. Eine konkrete Missbrauchsgefahr besteht nicht. Die Vorstellung, dass jemand einen aufgefundenen Schlüssel in einer Mehrfamilienhausgegend einer Großstadt dazu verwendet, von Tür zu Tür zu gehen und zu prüfen, ob er an einer Haus- und Wohnungstür zufällig passt, ist doch eher fernliegend. Selbst wenn ein potenzieller Einbrecher

sich diese Mühe macht, kann er nur die Hauseingangstür und die Wohnungstür des Beklagten öffnen, denn die verlorenen Schlüssel schließen nicht auch die Wohnungstüren der anderen Hausbewohner auf.

Bei der von dem Kläger eingebauten Schließanlage handelt es sich um eine erweiterbare Schließanlage. Der Kläger hätte daher den Zylinder des Schlosses zur Wohnungstür auf Kosten des Beklagten durch einen anderen zur Schließanlage passenden Zylinder ersetzen dürfen. Damit wäre das Risiko gebannt gewesen, dass ein etwaiger Täter die Wohnung des Beklagten oder eventueller Nachnutzer öffnen kann. Der Austausch der kompletten Schließanlage war schlichtweg unnötig. Die Kosten, die für den Austausch des Zylinders an der Wohnungstür des Beklagten angefallen wären, hat dieser mit seiner Zahlung bereits beglichen.

### Konsequenzen

Der klagende Vermieter ist hier mit dem Austausch der kompletten Schließanlage zu weit gegangen. Aber auch bei einer nicht erweiterbaren Schließanlage wäre der Kläger mit seiner Forderung, die Kosten eines vollständigen Austauschs der Schließanlage zu erstatten, gescheitert.

Das Mietverhältnis ist ein Dauerschuldverhältnis. Im Rahmen dieses Dauerschuldverhältnisses sind die Parteien im besonderen Maße zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet. In der Praxis kommt es häufig vor, dass man Schlüssel verlegt oder verliert. Vor diesem Hintergrund darf sich der Mieter darauf verlassen, dass der Vermieter eine erweiterbare Schließanlage eingebaut hat und sich deswegen sein Schlüsselrisiko in Grenzen hält. Hat der Vermieter eine nicht erweiterbare Schließanlage eingebaut, muss er den Mieter auf diesen Umstand hinweisen, damit der Mieter sich gegebenenfalls durch eine (nicht besonders teure) Versicherung gegen einen möglichen Schadensersatzanspruch des Vermieters absichern kann.

### ► Praxistipp

Vermieter sollten beim Einbau einer Schließanlage grundsätzlich darauf achten, dass es sich um eine erweiterbare Schließanlage handelt. Ist eine nicht erweiterbare Schließanlage bereits verbaut, müssen die Mieter darüber und über das mit einem Schlüsselverlust einhergehende Risiko gesondert informiert werden. In Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Mieter wäre zu überlegen, ob der Vermieter seinerseits das Risiko des Schlüsselverlusts versichert. JM

## Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 574 Abs. 1 BGB

Ein Mietvertrag „bis zum Tod des Mieters“ bedarf der Schriftform.  
**AG Dortmund, Urteil vom 02. 06. 2020 – 425 C 3346/19**

### Problemstellung

Die Entscheidung beschäftigt sich mit der Frage, welche Folgen es hat, wenn der Vermieter dem Mieter verspricht, bis zum Tode des Mieters keine Eigenbedarfskündigung auszusprechen. Durch die lange Bindungsdauer der Parteien entstehen dadurch Nutzungskonflikte, die keine Seite vorhersehen kann.

**Die Entscheidung**

Die Klägerin ist Eigentümerin eines mehrgeschossigen Gebäudes, das ursprünglich als Einfamilienhaus konzipiert war. Später wurden im Treppenhaus auf jeder Etage Abschlusstüren eingebaut, so dass zwei getrennte Wohnungen entstanden sind. Die obere Wohnung wird von der Klägerin und ihrem Mann bewohnt. Die untere Wohnung bewohnt die Beklagte. Im November 2018 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Zur Begründung führt die Klägerin an, die Wohnungen im Haus sollten wieder zusammengelegt werden. Für ihren Ehemann sei es aufgrund einer 2017 festgestellten Herzerkrankung nicht mehr ohne Weiteres möglich, die Treppen zur oberen Wohnung hinaufzusteigen. Die Beklagte widersprach der Kündigung und verlangte die Fortsetzung des Mietverhältnisses. Sie behauptet, bei Begründung des Mietverhältnisses sei ihr zugesichert worden, dass sie bis zum Tode in der Wohnung bleiben könnte. Die Klägerin verlangte die Räumung der Wohnung, die Beklagte die Fortsetzung des Mietverhältnisses. Das Amtsgericht wies die Räumungsklage ab und ordnete die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu unveränderten Bedingungen bis Ende Februar 2022 an.

Auf die von der Beklagten behauptete Zusage, sie könne bis zum Tod in der Wohnung bleiben, kommt es nicht an. Eine solche Vereinbarung unterliegt nach § 550 BGB der Schriftform. § 550 BGB fordert die Schriftform für Mietverträge, die für mehr als ein Jahr abgeschlossen werden. Bereits 2007 hat der BGH entschieden, dass ein Verzicht des Vermieters auf das Recht, ein Mietverhältnis über Wohnraum wegen Eigenbedarfs zu kündigen, der Schriftform bedarf, wenn der Verzicht für mehr als ein Jahr gelten soll. § 550 BGB dient zwar in erster Linie dem Schutz des Erwerbers eines vermieteten Objekts, der durch die schriftlich abgeschlossenen Verträge leicht abschätzen kann, in welche Mietverhältnisse er eintritt.

§ 550 BGB schützt aber auch die Parteien des Mietverhältnisses vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen und auch der Beweisbarkeit langfristiger Abreden. Der Ausschluss der Kündigung wegen Eigenbedarfs ist eine ganz erhebliche Einschränkung des verfassungsrechtlich geschützten Eigentums des Vermieters. Durch die schriftliche Fixierung des Kündigungsverzichts soll sich der Vermieter noch einmal der Tragweite seiner Entscheidung bewusst werden.

Für die Entscheidung des Falles kommt es also darauf an, ob die Klägerin Eigenbedarf geltend machen kann. Der Wunsch des Vermieters, seine Wohnung selbst zu Wohnzwecken zu nutzen, ist im Hinblick auf sein durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschütztes Eigentum grundsätzlich zu achten und einer gerichtlichen Nachprüfung entzogen. Die Gerichte sind nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters zu setzen.

Die berechtigten Belange des Mieters werden dadurch gewahrt, dass die Gerichte den geltend gemachten Eigenbedarf daraufhin überprüfen, ob dieser Wunsch ernsthaft verfolgt wird, ob er von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen ist oder ob er missbräuchlich ist. Missbräuchlich ist der Eigenbedarf dann, wenn der geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht ist, die Wohnung die Nutzungswünsche des Vermieters überhaupt nicht erfüllen kann oder der Wohnbedarf in einer anderen Wohnung des Vermieters ohne wesentliche Abstriche befriedigt werden kann. Für keine dieser Einschränkungen gibt es im vorliegenden Fall Hinweise. Der Eigenbedarf ist nachvollziehbar mit der Herzerkrankung des Ehemannes und der damit einhergehenden geminderten körperlichen Leistungsfähigkeit begründet. Für einen Missbrauch der Eigenbedarfskündigung fehlt es an Anhaltspunkten.

Das Gericht ordnete dennoch nach § 574 Abs. 1 BGB die Fortsetzung des Mietverhältnisses für rund einhalb Jahre an, weil die Beklagte geltend gemacht und bewiesen hatte, dass sie an einer schwerwiegenden Depression leidet, die sich durch einen Umzug deutlich verschlimmern würde. Die befristete Verlängerung des Mietverhältnisses soll zu einer Stabilisierung der Psyche der Beklagten führen.

**Konsequenzen**

Die Entscheidung macht zunächst die umfassende Schutzwirkung des Schriftformerfordernisses nach § 550 BGB deutlich. Ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr, der nicht in schriftlicher Form abgeschlossen ist, gilt als ein Mietvertrag auf unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf eines Jahres nach der Überlassung des Wohnraums zulässig. Diese Vorschrift gilt nicht nur für die schlichte Befristung von Mietverträgen, sondern auch für sonstige Vereinbarungen zwischen den Parteien des Mietverhältnisses, die im Ergebnis zu einer langen Bindung der Vertragsparteien führt wie etwa der Ausschluss bestimmter Kündigungsgründe. Zum anderen zeigt die Entscheidung, dass ein vom Vermieter geltend gemachter Eigenbedarf sich recht unkompliziert umsetzen lässt, wenn dieser Eigenbedarf tatsächlich ernst gemeint ist.

**► Praxistipp**

Die Zusage gegenüber einem Mieter, für eine bestimmte Zeit das Mietverhältnis nicht aus bestimmten Kündigungsgründen zu kündigen, ist außerordentlich riskant, wenn solche Zusagen schriftlich vereinbart werden. Gerade private Vermieter sollten von solchen Zusagen Abstand nehmen, weil – wie hier – nicht vorhersehbare Entwicklungen zu einem völlig veränderten Wohnbedarf führen können. JM

**Schwarzarbeit führt zum Anspruchsverlust**

1. Ein Vertrag über die Erbringung von Handwerkerleistungen ist nichtig, wenn ihm eine Schwarzgeldabrede zugrunde liegt.
2. Die Nichtigkeit hat zur Folge, dass dem Handwerker trotz schriftlichem Anerkenntnis des Auftraggebers, noch eine Vergütung zu schulden, kein Werklohnanspruch gegen den Auftraggeber zusteht.
3. Eine Schwarzgeldabrede ist von einem Gericht auch dann zu berücksichtigen, wenn sich weder der Auftraggeber noch der Auftragnehmer hierauf berufen, sich diese aber aus den Umständen ergibt.

(Leitsätze des Bearbeiters)

**LG Flensburg, Urteil vom 29. 05. 2020 – 2 S 5/19**

**Problemstellung**

Gerade Renovierungsarbeiten kleineren Umfangs, wie z. B. Malerarbeiten, werden nach wie vor mitunter schwarz erbracht. Der Auftragnehmer spart sich die Umsatz- und Einkommenssteuer und die Arbeiten sind für den Auftraggeber günstiger. Jahrzehntlang waren Schwarzgeldabreden, auch wenn sie straf- und steuerrechtliche Sanktionen nach sich ziehen konnten, zivilrechtlich unproblematisch. Trotz der Schwarzgeldabrede konnte der Handwerker