



Zusammenfassung zum BGH - Urteil vom 03.05.2014, VIII ZR 205/13

Zum Umfang des Schadenersatzanspruchs des Vermieters gegen den Mieter wegen eines verlorenen Wohnungsschlüssels (hier: Austausch der Schließanlage einer Wohnungseigentümergeinschaft) Zusammenfassung des Urteils: Die Wohnungseigentümergeinschaft kann einen Anspruch auf Austausch der gesamten Schließanlage haben, wenn ein zur Schließanlage gehörender Schlüssel verloren geht. Der Austauschanspruch besteht dann, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft aus objektiver Sicht im Einzelfall befürchten muss, dass der verlorene Schlüssel missbräuchlich Verwendung finden kann. Dies ist z. B. nicht der Fall, wenn der Schlüssel auf einer Bootsfahrt auf dem Rhein über Bord gefallen ist. Hingegen besteht die konkrete Verwendungsgefahr dann, wenn der Schlüssel zusammen mit der Hausanschrift (z.B. Schlüsselanhänger oder Diebstahl zusammen mit Ausweispapiern) verloren gegangen ist. Der Wohnungseigentümer haftet gegenüber der Gemeinschaft für alle Austauschkosten. Dies gilt auch dann, wenn der Wohnungseigentümer einem Dritten den Schlüssel überlassen hat, z.B. einem Mieter oder Untermieter, und diese Person den Schlüssel verloren hat.

