

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund 

Info-Blatt

47

03.03.2023

Schlüssel-Fragen

Manch ein Vermieter mag es familiär und steht zur allgemeinen Verblüffung plötzlich und unangemeldet in der Wohnung. Hineingekommen ist er mit einem Zweitschlüssel. Die Mieter finden das meist nicht in Ordnung, der eine oder andere Vermieter betrachtet es dagegen als sein angestammtes Recht als Hauseigentümer. Diese und andere Schlüssel-Fragen beschäftigen immer wieder die Berater des MIETERVEREIN ZU HAMBURG.

Ist eine Wohnung neu vermietet, bekommt der Mieter auch die passenden Schlüssel, und zwar **ausreichend viele**. Das sind in der Regel mindestens zwei Schlüssel für Wohnungstür, Haustür, Briefkasten, Keller und Dachboden. Der Vermieter muss dem Mieter alle Wohnungsschlüssel aushändigen. Er darf keinen Zweitschlüssel für sich zurückbehalten – auch nicht für Notfälle!

Manchmal reichen die zur Verfügung gestellten zwei Schlüssel nicht. Viele Mieter benötigen mehr als einen oder zwei Schlüssel. Nahe Angehörige oder Lebensgefährten müssen in die Wohnung können, Reinigungshilfen während man bei der Arbeit ist oder tagsüber auch mal die Tagesmutter: Das sind alles Gründe, um vom Vermieter weitere Schlüssel zu fordern.

Die Frage, ob Mieter Haus- oder Wohnungsschlüssel ohne Erlaubnis des Vermieters selber **nachmachen lassen** dürfen, wurde in der Vergangenheit von deutschen Gerichten unterschiedlich entschieden. Wer auf Nummer sicher gehen will, sollte den Vermieter davon informieren, wenn er Nachschlüssel anfertigen lässt und wem er sie gibt. Außerdem haben viele Häuser eine moderne Schließanlage. Wer hierfür einen Schlüssel nachmachen lassen will, braucht einen Berechtigungsschein – und den hat der Vermieter. Hat der Mieter einen nachvollziehbaren Grund, Schlüssel nachmachen zu lassen, dann muss der Vermieter diesen Schein dem Mieter aushändigen. Die Kosten für weitere Schlüsselanfertigungen trägt der Mieter.

Ärger kann es auch geben, wenn der Mieter einen Schlüssel verliert. Häufig bestehen Vermieter darauf, eine völlig neue Schließanlage zu installieren, und zwar auf Kosten des jeweiligen Mieters. Das muss der Mieter nicht unbedingt hinnehmen: Ist der Schlüssel zum Beispiel bei einer Bootspartie ins Wasser gefallen und damit unerreichbar, besteht auch keine Gefahr, dass jemand den Schlüssel unberechtigt benutzt. Das Gleiche gilt, wenn nichts auf den Eigentümer des Schlüssels hinweist und der Finder mit ihm nichts anfangen kann.

Wenn aber die Möglichkeit besteht, dass jemand mit dem verlorenen oder auch gestohlenen Schlüssel sich unberechtigt Zutritt verschafft, dann muss der Vermieter das Haustürschloss auswechseln lassen und kann von dem Mieter, der den Schlüssel verloren hat, Schadensersatz verlangen. Allerdings sind solche Fälle beschränkt auf Verschulden. Der Mieter muss also etwas dafür können, dass der Schlüssel weg ist.

Vertragsklauseln, die sagen, dass der Mieter auf jeden Fall für Ersatz sorgen muss, sind nach einer Entscheidung des LG Hamburg unwirksam. Wie ein Gericht im Streitfall entscheidet, hängt letztlich jedoch vom Einzelfall ab.

Zieht der Mieter wieder aus, muss er übrigens alle Schlüssel zurückgeben – auch die, die er auf eigene Kosten hat anfertigen lassen.

Autor: Thilo Eckoldt